

CONFORM BESLOTEN

ARCHIEF EXEMPLAAR

Datum 27 augustus 2013
Ons kenmerk EC1308-0071

Besluit

Jaargang 2013
Nummer
Onderwerp gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Stadshagen I

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 10 september 2013

besluit:

1. de vastgestelde zienswijzennota Stadshagen aan te passen door een nadere motivering op te nemen bij de zienswijzen van tennisvereniging TC'91 en mevrouw A. Borst-van Zuthem en mevrouw K. Borst;
2. het vastgestelde bestemmingsplan Stadshagen I aan te passen door op de verbeelding in de bestemming 'Sport' ter plaatse van Oude Wetering 43, ten noorden van het bouwvlak de aanduiding 'tennisbaan' op te nemen, ten behoeve van het oprichten van een opblaashal met een maximale hoogte van 10 meter tijdens de periode oktober tot en met maart, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0005 en in het gewijzigde artikel 15 van het bestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan Stadshagen I gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven onder punt 2;
4. de verbeelding van het bestemmingsplan Stadshagen I vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0005 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0005 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
5. degenen die beroep hebben aangetekend tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Stadshagen I van 9 juli 2012 informeren over uw besluit.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 september 2013

de voorzitter,

de griffier,

Beslisnota voor de raad

Datum 27 augustus 2013
Ons kenmerk EC1308-0071

Onderwerp gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Stadshagen I'
Versienummer 1

Portefeuillehouder G. Piek

Informant Ina Heerspink
Eenheid/Afdeling ECR
Telefoon 2385
Email j.heerspink@zwolle.nl
Bijlagen

1. het aangepaste bestemmingsplan Stadshagen I
2. de zienswijzennota bestemmingsplan Stadshagen I
3. Tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 19 juni 2013
4. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Stadshagen I van 9 juli 2012

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 de vastgestelde zienswijzennota Stadshagen aan te passen door een nadere motivering op te nemen bij de zienswijzen van tennisvereniging TC'91 en mevrouw A. Borst-van Zuthem en mevrouw K. Borst;
- 2 het vastgestelde bestemmingsplan Stadshagen I aan te passen door in de bestemming 'Sport' ter plaatse van Oude Wetering 43, ten noorden van het bouwvlak de aanduiding 'tennisbaan' op te nemen, ten behoeve van het oprichten van een opblaashal met een maximale hoogte van 10 meter tijdens de periode oktober tot en met maart, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0005 en in het gewijzigde artikel 15 van het bestemmingsplan;
- 3 het bestemmingsplan Stadshagen I gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven onder punt 2;
- 4 de verbeelding van het bestemmingsplan Stadshagen I vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0005 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0005 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 5 degenen die beroep hebben aangetekend tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Stadshagen I van 9 juli 2012 informeren over uw besluit.

Datum 27 augustus 2013
Ons kenmerk EC1308-0071

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op 9 juli 2012 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Stadshagen I' vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn tegen het plan beroepschriften ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Eén beroepschrift gaat over een perceel aan de Frankhuisweg. Het richt zich tegen het niet wijzigen van de bestemming 'Tuin' in een woonbestemming inclusief bouwvlak voor een woning. Omdat het perceel binnen de 50 dB(A) zone van het bedrijventerrein Voorst ligt wil de gemeente niet meewerken aan de realisatie van een woning op deze locatie. De andere beroepschriften richten zich tegen het uitbreiden van het bouwvlak op het tennispark van TC '91 om een (opblaas)hal mogelijk te maken. Het bestemmingsplan 'Stadshagen I' laat de realisatie van een 10 meter hoog gebouw toe van 36 bij 50 meter. Dit is meer dan het verzoek van de tennisvereniging om op het tennispark van oktober tot en met maart een opblaashal te mogen plaatsen. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft een tussenuitspraak gedaan en de gemeente gevraagd nadere informatie te verstrekken en indien nodig een nieuw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te nemen.

Beoogd effect

Te voldoen aan de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Argumenten

2.1. *In de tussenuitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak onderdelen van de beroepschriften niet gegrond verklaard.*

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft onder meer in de tussenuitspraak van 19 juni 2013 het volgende geconcludeerd:

- a. de wijze van behandeling van de zienswijzen van mevrouw Borst in de raadsvergadering van 9 juli 2012 hebben de belangen van reclamant niet geschaad;
- b. de geluidssituatie aan de Voorsterweg en de Stinsweg is niet in alle opzichten gelijk aan de locatie Frankhuisweg;
- c. mevrouw Borst heeft niet aannemelijk gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt over verlenen van medewerking aan de bouw van een woning op het perceel aan de Frankhuisweg;
- d. de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat als gevolg van de voorziene blaashal en de daarbij behorende luchtcompressor geen onaanvaardbare geluidhinder zal worden ondervonden ter plaatse van de woningen van de reclamanten die beroep hebben aangetekend tegen de uitbreiding van de bouwmogelijkheden op het tennispark van TC '91;
- e. reclamanten niet aannemelijk hebben gemaakt dat de lichtinstraling in hun woningen als gevolg van de blaashal zal toenemen;
- f. de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat een (opblaas)hal geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten en anderen tot gevolg heeft;
- g. de Afdeling geen grond ziet dat de gemeente louter om financiële motieven mee werkt aan het oprichten van een opblaashal;

Datum 27 augustus 2013
Ons kenmerk EC1308-0071

- h. door vaststelling van het bestemmingsplan 'Stadshagen II' het tennispark in stedelijk woongebied is komen te liggen en de bouwmogelijkheden voor het tennispark derhalve geen inbreuk maken op het open en groene polderlandschap;
- i. de wens van TC '91, om een indoorbaan tijdens de wintermaanden, niet onredelijk is.

2.2. Geen woonbestemming toekennen aan een locatie tegenover Frankhuisweg 30

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Stadshagen I op 9 juli 2012 is de zienswijze van mevrouw A. Borst-van Zuthem en mevrouw K. Borst, tegen het niet toekennen van een bouwvlak voor de realisatie van een woning op een perceel tegenover de Frankhuisweg 30, ongegrond verklaard.

In de tussenuitspraak van de Raad van State is aangegeven dat in de onderbouwing van het raadsbesluit informatie ontbreekt. Hierna wordt aangegeven om welke informatie het gaat en het antwoord daarop van de gemeente.

De volgende informatie ontbreekt:

1. de onderbouwing waarom het niet redelijk zou zijn opnieuw van de bedrijven te verlangen dat zij maatregelen treffen om woningbouw op het perceel aan de Frankhuisweg mogelijk te maken;

Antwoord:

In jaren 90 is gestart met de 2^e fase van de saneringsmaatregelen op het bedrijventerrein Voorst. Het doel van deze 2^e fase was de geluidsbelasting van woningen in de omgeving van het industrieterrein te reduceren tot 55 dB(A). Deze 2^e fase is afgerond. De doelstelling is gehaald. Er wordt voldaan aan de gesaneerde zone van 50 dB(A). Reden om deze (gesaneerde) 50 dB(A) zone in een bestemmingsplan vast te leggen. Daarvoor is de 2^e partiële herziening van het bestemmingsplan 'Stadshagen' opgesteld en in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is in 2010 onherroepelijk geworden.

Overigens wordt de geluidsruimte binnen de huidige zone van 50 dB(A) en 55 dB(A) zone voor het overgrote deel volledig benut door de bedrijven op Voorst.

De bedrijven, die de saneringsmaatregelen in de 2^e fase van de saneringsoperatie hebben moeten nemen zijn Betoncentrale Van der Kamp, Coberceo en Abbott Laboratories. De totale kosten van deze saneringsmaatregelen bedragen Fl. 412.000.

Om voor de nieuwbouwlocatie aan de Frankhuisweg te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) moeten nieuwe bronmaatregelen worden getroffen aan de bedrijven op het bedrijventerrein Voorst. Mogelijke bronmaatregelen aan maatgevende bedrijven:

- *De bronnen bij Esso en Betoncentrale Van de Kamp betreffen laad- en losactiviteiten in de openlucht. Er is een reductie van 4 tot 6 dB nodig. Vervanging of aanpassing van de installaties zal nodig zijn om de geluidsemmissie te beperken.*
- *De bronnen bij Abbott Laboratories betreffen met name LBK-installaties en uitstraling van geveldelen. De bronnen kennen een grote bronhoogte. Bij Abbott Laboratories zijn al verregaande maatregelen getroffen in verband met de geluidssanering die in het verleden is uitgevoerd. Of verdere maatregelen technisch en financieel haalbaar zijn, is de vraag. Bovendien toont onderzoek aan dat het toepassen van geluidsdempers bij de LBK installaties van Abbott Laboratories zeer moeilijk blijkt te*

Datum 27 augustus 2013
Ons kenmerk EC1308-0071

zijn omdat de productie van dit bedrijf erg gevoelig is voor infecties. Een verdere reductie van 6 dB is dan ook geen reële optie.

Een inschatting van de kosten om de geluidsreductie van 4 tot 6 dB(A) te kunnen realiseren is vooralsnog niet te maken. Wel zullen de investeringkosten veel hoger uitvallen dan de kosten die in de 2^e fase van de saneringsoperatie zijn gemaakt. Kortom om de 50 dB(A) zone industrielawaai terug te leggen tot aan de nieuwbouwlocatie aan de Frankhuisweg vraagt een aanzienlijke investering van de bedrijven. Dit is geen reële optie om de bouw van 1 woning mogelijk te maken.

2. niet aangegeven is welke maatregelen nodig zouden moeten zijn;

Antwoord:

Bronmaatregelen:

Zoals hiervoor is aangegeven hebben de bedrijven aanzienlijk geïnvesteerd om te kunnen voldoen aan de gesaneerde 50 dB(A) zone, die als 50 dB(A) zone in de 2^e partiële herziening van het bestemmingsplan 'Stadshagen' is opgenomen. Het terugleggen van deze 50 dB(A) tot op de perceelsgrens Frankhuisweg vraagt een nog grotere investering van de bedrijven. Het is niet reëel om een dergelijke investering te doen om de realisatie van één woning mogelijk te maken.

Maatregelen in het overdrachtsgebied:

Industrielawaai kan niet eenvoudig afgeschermd worden vanwege de op grote hoogten gelegen geluidsbronnen van de bedrijven. Het gaat hier om hoogten van circa 40 meter. Maatregelen treffen in het overdrachtsgebied is hier geen reële optie.

Maatregelen aan de te realiseren woning aan de Frankhuisweg.

Vanwege de ligging van de woning binnen de 50 dB(A) zone industrielawaai, dient bij de gevelmaatregelen rekening te worden gehouden met een gevelbelasting van 55 dB(A). Bouwtechnisch is het mogelijk de gevel zodanig te isoleren dat voldaan kan worden aan de wettelijke normen die gelden voor het binnenniveau. Daar waar geluidsgevoelige ruimtes direct achter de belaste gevel aanwezig zijn, mogen geen te openen ramen of deuren aangebracht worden. Mechanische ventilatie kan er voor zorgen dat in deze ruimtes voldaan kan worden aan de eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening.

Technisch is het mogelijk het wettelijk voorgeschreven binnenniveau te realiseren. Vanuit volksgezondheid gezien dient mechanische ventilatie zeer terughoudend toegepast te worden. Bij mechanische ventilatie wordt namelijk het binnenklimaat in de ruimtes anders, waardoor sneller schimmelvorming optreedt. Daarom wordt aangeraden alleen dove gevels toe te passen bij een hoge geluidsbelasting van meer dan 65 dB(A).

Verder heeft de gemeente met de ondernemersvereniging Voorst afgesproken dat de gemeente geen medewerking gaat verlenen aan realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de 50 dB(A) zone.

Alhoewel het bouwtechnisch op te lossen is, vindt de gemeente dat de afspraken die de gemeente heeft gemaakt met de ondernemersvereniging hier zwaarder wegen dan het belang van reclamanten.

Datum 27 augustus 2013
Ons kenmerk EC1308-0071

3. van andere redenen waarom de raad een woning niet mogelijk wil maken, is niet gebleken;

Antwoord:

De gemeenteraad heeft in 2007 de Beleidsregel Hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld. Ter bescherming van de geluidruimte van de bedrijven is in deze beleidsregel vastgelegd dat alleen hogere waarden industrielawaai worden vastgesteld voor geluidsgevoelige bestemmingen, wanneer:

- 1. deze ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid of*
- 2. de woningen ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande woningen.*

De gewenste woonlocatie tegenover Frankhuisweg 30 is niet nodig vanwege grond-of bedrijfsgebondenheid en betreft ook geen vervanging van een bestaande woning. Op basis van de Beleidsregel kunnen hier geen hogere waarden vanwege industrielawaai vastgesteld worden.

Vanwege de belangen van de bedrijven en de afspraken die de gemeente met de ondernemersvereniging heeft gemaakt, is er geen reden om voor de realisatie van een woning af te wijken van de Beleidsregel Hogere waarden.

Overigens is een woning een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Wanneer besloten wordt medewerking te verlenen aan de realisatie van de woning moet een exploitatieplan worden vastgesteld dan wel een anterieure overeenkomst worden gesloten met de ontwikkelende partij, waarin is vastgelegd welke kosten, waaronder planschadevergoedingen voor de bedrijven, moeten worden afgewenteld op de ontwikkelende partij.

2.3. De bestemmingsregeling voor het tennispark Oude Wetering aanpassen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Stadshagen I op 9 juli 2012 is de zienswijze van de Tennisvereniging TC '91 Stadshagen gegrond verklaard. In de tussenuitspraak van de Raad van State is aangegeven dat in de onderbouwing van het raadsbesluit de volgende informatie ontbreekt:

1. niet ingegaan is op de landschappelijke aanvaardbaarheid van de maximale bouwhoogte ter plaatse en of de bebouwingsmogelijkheden geen inbreuk vormen op de Weteringzone.

Antwoord:

Stadshagen betreft een Vinex-wijk. In Stadshagen I zijn circa 8.500 woningen gepland.

Aansluitend aan Stadshagen I wordt/is Stadshagen II ontwikkeld. Circa 4.000 woningen zijn in Stadshagen II voorzien. Deze uitbreiding van het woonwijk ligt ten noorden en ten westen van het tennispark aan de Oude Wetering. In 2006 is het bestemmingsplan 'Stadshagen II' door de gemeenteraad vastgesteld. In dit bestemmingsplan geldt een maximale hoogte van 12 meter en voor meergezinswoningen een hoogte van 30 meter.

Datum 27 augustus 2013
Ons kenmerk EC1308-0071

De ontwikkeling van Stadshagen II heeft grote invloed op de noordelijke stadsrand van Stadshagen I. Het heeft geleid tot een herziening van de stedenbouwkundige opzet voor het noordelijke deel van Stadshagen I. Bij de ontwikkeling van Stadshagen I in 1995 was hier namelijk een groene stadsrandzone gedacht. Een overgangsgebied tussen stedelijk wonen en de Mastenbroekerpolder. Door de uitbreiding van de woonwijk met het gebied Stadshagen II, lag de groene stadsrandzone op deze plek niet meer voor de hand. Reden om het gebied tot woongebied te gaan bestemmen. Bij de 2^e partiële herziening van het bestemmingsplan 'Stadshagen' is dan ook de uit te werken bestemming 'Groene stadsrandzone' gewijzigd in de uit te werken bestemming 'Woongebied'.

Met het onherroepelijk worden van de 2^e partiële herziening is de hele Weteringzone bestemd voor een nader uit te werken woonbestemming. Binnen deze uit te werken woonbestemming kunnen onder meer woningen, maatschappelijke en recreatieve functies gerealiseerd worden met een maximale hoogte van 12 meter.

Door de uitbreiding van Stadshagen I met Stadshagen II ligt het tennispark niet meer aan de rand van het stedelijk gebied, maar in het stedelijk gebied.

Het ruimtelijk beeld van de Weteringzone is ruim en groen van opzet. De Weteringzone is gericht op maatschappelijk doeleinden, zoals sociale, culturele en educatieve voorzieningen eventueel gecombineerd met dienstverlening en woningbouw. De functies koppelen de Weteringzone aan het naastgelegen Centrumgebied van Stadshagen (detailhandel, dienstverlening, sport en cultuur) en zijn gebaat bij een ligging nabij de woonbuurten. De bebouwing langs de Oude Wetering is geclusterd met een bepaalde korrelgrootte. De bebouwing kan bestaan uit één bouwvolume maar ook uit een serie van bouwvolumes, welke samen een compositie vormen.

Doorzichten naar het groen in deze zone is maatgevend voor de situering van de bebouwing. Openheid aan minstens een zijde van de weg Oude Wetering is hierbij van belang.

Momenteel zijn in de Weteringzone in het deel van Stadshagen I, verspreid over het gebied aanwezig, terpen met daarop de zogenaamde terpwoningen, een basisschool, 2 vrijstaande woningen, jeugd- en nutstuinen, 2 grote speelterreinen met speelvoorzieningen, korfbalvelden met kantine en tennisbanen met kantine.

Verder is in het uitwerkingsplan ten behoeve van de realisatie van een wijkboerderij, schoollocatie, kinderdagverblijf aan de Oude Wetering de bestemming Maatschappelijke doeleinden opgenomen. De bebouwing en de functies zijn nog niet gerealiseerd. Wel is deze planologische regeling één op één overgenomen in het bestemmingsplan 'Stadshagen I'.

Voor de Weteringzone zijn maximale bouwhoogtes vastgelegd. Deze variëren van 5 tot 12 meter.

De maximale toegestane bouwhoogte van de terpwoningen bedraagt 9 meter. De terpen waarop de woningen staan zijn circa 1 meter hoog.

De vloerpeil van de terpwoningen zijn 1.95 m +NAP. De terpen zijn 1,80 m +NAP. De straat Oude Wetering is 0,60 + NAP. Vanaf de Oude Wetering gezien gaat het hier om een hoogte van circa 10 meter

Datum 27 augustus 2013
Ons kenmerk EC1308-0071

Schuin tegenover woonterp 5, aan de andere kant van de straat Oude Wetering ligt het tennispark van TC '91. Het tennispark ligt op 0,30 m +NAP. De hoogte van de opblaashal bedraagt 9,2 meter. Vanaf de Oude Wetering gezien gaat het hier om een hoogte van circa 9 meter.

Het bouwvlak ten behoeve van de blaashal ligt tussen de kantine met een hoogte van 7 meter en de Stadshagenallee. De Stadshagenallee ligt ter hoogte van het tennispark al niet meer op maaiveldhoogte. De Stadshagenallee gaat namelijk via een viaduct over de Oude Wetering. De hoogte van het viaduct bedraagt circa 5,5 meter.

Geconcludeerd wordt dat:

- De opblaashal qua omvang past binnen de korrelgrootte van de bebouwing langs de Weteringzone;*
- De opblaashal geen afbreuk doet aan de opzet van het ruimtelijk beeld van de Oude Wetering;*
- Vanwege de situering van de opblaashal ten noorden van de bestaande kantine, de openheid aan één zijde van de Weteringzone gegarandeerd blijft;*
- De hoogte van 10 meter voor een opblaashal aansluit op de hoogte van aanwezige bebouwing in de Weteringzone.*

2. Zonder noodzaak voorziet het bestemmingsplan in te ruimte bouw mogelijkheden.

Antwoord:

In het kader van deregulering is in het op 9 juli 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Stadshagen I' ten behoeve van een (opblaas)hal een bouwvlak opgenomen. Binnen dat bouwvlak mag het gehele jaar een gebouw staan. Naar aanleiding van de reacties uit de buurt en de wens van de tennisvereniging om alleen tijdens de wintermaanden een overdekte voorziening op het tennispark te hebben, is er voldoende reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat alleen in de periode oktober tot en met maart een opblaashal op het park mag worden opgericht en in gebruik zijn.

Wat betreft de hoogte van de opblaashal. De tennisvereniging heeft tijdens de zitting bij de Raad van State aangegeven dat de hoogte van de opblaashal circa 7 meter bedraagt. Uit de ter beschikking zijnde tekeningen blijkt dat de tiphoogte van de opblaashal 9,2 meter is. In het kader van de deregulering worden halve meters afgerond naar boven. In het bestemmingsplan 'Stadshagen I' is dan ook een maximale hoogte van 10 meter voor de (opblaas)hal vastgelegd.

De tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak heeft geleid tot aanpassing van de zienswijzennota. De hiervoor weergegeven onderbouwing is verwerkt in de zienswijzennota bestemmingsplan 'Stadshagen I'.

3.1. Het bestemmingsplan Stadshagen I gewijzigd vaststellen

Bij 2.2. en 2.3. is nader ingegaan op de beroepschriften tegen het bestemmingsplan 'Stadshagen I' voor het niet opnemen van een woonbestemming op een perceel aan de

Datum 27 augustus 2013
Ons kenmerk EC1308-0071

Frankhuisweg en de bebouwingsmogelijkheden op het tennispark van TC '91. Aangegeven is dat er voldoende redenen zijn om alleen voor wat betreft het perceel Oude Wetering 43 de bestemmingsregeling aan te passen, in die zin dat op de verbeelding van het bestemmingsplan ten noorden van de kantine van de tennisvereniging, een aanduiding 'tennisbaan' wordt opgenomen en in de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan' tijdens de periode oktober tot en met maart een opblaashal met een hoogte van maximaal 10 meter mag worden opgericht en in gebruik mag zijn.

Risico's

Tegen het raadsbesluit kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën

Het bestemmingsplan Stadshagen I is grotendeels een conserverend plan en brengt geen extra kosten voor de gemeente met zich mee. Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie

Het raadsbesluit wordt gepubliceerd. Degenen, die beroep hebben aangetekend tegen het bestemmingsplan 'Stadshagen I' bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, worden op de hoogte gebracht van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal voor een termijn van zes weken ter visie worden gelegd.

Openbaarheid

De stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris

Zienswijzennota

bestemmingsplan ‘Stadshagen I’

**naar aanleiding van tussenuitspraak
van Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State
op 19 juni 2013 zijn de onderdelen
2.1.1; 2.1.2; 2.3.1; 2.3.2 aangepast**

Inhoud

1	Terinzagelegging	5
2	Zienswijzen	6
2.1	Tennisvereniging TC'91 Stadshagen	6
2.1.1	Opblaasbare tennishal	6
2.1.2	Advies	7
2.2	Mw. K. Borst en	7
2.3	mw. A. Borst - van Zuthem	7
2.3.1	Nieuwe woning tegenover Frankhuisweg 30	7
2.3.2	Grondtransactie kabeltracé	10
2.3.3	Advies	10
2.4	Familie Schep	11
2.4.1	Sauna en niet geluidgevoelige woonzorg in de bestemming Gemengd 5 achter Frankhuisweg 30	11
2.4.2	Horeca, een peuterspeelparadijs, een sportschool, een sauna en niet geluidgevoelige woonzorg in de woning Frankhuisweg 30	11
2.4.3	Bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming Gemengd 5 achter Frankhuisweg 30	11
2.4.4	Advies	12
2.5	H.J. Meijer	12
2.5.1	Hoveniersbedrijf Hasselterdijk 40a	12
2.5.2	Advies	12
2.6	ProRail	12
2.6.1	Voorzieningen van beeldende kunst en groenvoorzieningen	
2.6.2	Hoogte van erf- of perceelafscheidings	13
2.6.3	Advies	13
2.7	Milieuraad Zwolle	13
2.7.1	Eilanden in het plangebied	13
2.7.2	Advies	13
2.8	G.J.M. Vilsterman	14
2.8.1	Weglaten Milligerplas	14
2.8.2	Advies	14

1 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I heeft met ingang van donderdag 10 november 2011 tot en met woensdag 21 december 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Informatiecentrum van het Stads kantoor en in het Informatiecentrum Stadshagen. Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken is op woensdag 9 november 2011 gepubliceerd in de Staatscourant en de Peperbus.

Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP09012-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP09012-/NL.IMRO.0193.BP09012-0003/>

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

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I zijn 8 zienswijzen naar voren gebracht door:

- 1 Tennisvereniging TC'91 Stadshagen, Oude Wetering 43, 8043 MV Zwolle;
- 2 Mw. K. Borst, Bultkroos 108, 8043 NL Zwolle;
- 3 Mw. A. Borst - van Zuthem, Akeleiweg 2, 8042 CH Zwolle;
- 4 J. Heesters van HBC Planontwikkeling B.V. namens familie Schep, Frankhuisweg 30 Zwolle, Postbus 56, 2870 AB Schoonhoven;
- 5 Mr. M.J. Smaling van DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V. namens H.J. Meijer, Tesjeslaan 22 Zwolle, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam;
- 6 ProRail Noord-Oost, Postbus 503, 8000 AM Zwolle;
- 7 Milieuraad Zwolle, Postbus 1582, 8001 BN Zwolle;
- 8 G.J.M. Vilsterman, Lisdodde 20, 8043 NT Zwolle.

Door mw. K. Borst is de zienswijze mondeling naar voren gebracht. De overige zienswijzen zijn schriftelijk naar voren gebracht.

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

Alle schriftelijke zienswijzen en het verslag van de mondelinge zienswijze zijn als bijlagen bij dit raadsvoorstel gevoegd.

2 Zienswijzen

Wij hebben de zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien.

2.1 Tennisvereniging TC'91 Stadshagen

2.1.1 Opblaasbare tennishal

Samenvatting zienswijze:

De tennisvereniging verzoekt om in het winterseizoen een opblaasbare tennishal toe te staan op haar terrein. In Zwolle bestaat een tekort aan indoor-tennisfaciliteiten, waardoor de blaashal positief is voor alle tennisspelers in Zwolle.

Door verhuur van de blaashal kan de vereniging versneld financieel stabiel worden.

Het verschil met betrekking tot omwonenden is dat het in dit nieuwe verzoek gaat om 1 in plaats van 2 hallen, alleen in het winterseizoen en aangrenzend aan het clubhuis en daarmee het verst verwijderd van omwonenden.

Commentaar:

In het uit werken bestemmingsplan 'Stadshagen' van 1996 is het overgrote deel van de Weteringzone bestemd voor een nader uit te werken woonbestemming. Binnen deze uit te werken woonbestemming kunnen onder meer woningen, maatschappelijke en recreatieve functies gerealiseerd worden. In het bestemmingsplan Buitengebied, Langenholte - Vechgsplan is geregeld dat de maximale bebouwing binnen de uit te werken woonbestemming maximaal 12 meter mag bedragen.

Met de vaststelling van de 2e partiële herziening van het bestemmingsplan 'Stadshagen' heeft de hele Weteringzone een uit te werken woonbestemming met een maximale hoogte van 12 meter gekregen. In 2006 is het bestemmingsplan Stadshagen II door de raad vastgesteld. In dit bestemmingsplan geldt een maximale hoogte van 12 meter en voor meergezinswoningen een hoogte van 30 meter. Door de uitbreiding van Stadshagen I met Stadshagen II ligt het tennispark niet meer aan de rand van het stedelijk gebied, maar in het stedelijk gebied.

Het ruimtelijk beeld van de Weteringzone is ruim en groen van opzet. De Weteringzone is gericht op maatschappelijk doeleinden, zoals sociale, culturele en educatieve voorzieningen eventueel gecombineerd met dienstverlening en woningbouw. De functies koppelen de Weteringzone aan het naastgelegen Centrumgebied van Stadshagen (detailhandel, dienstverlening, sport en cultuur) en zijn gebaat bij een ligging nabij de woonbuurten. De bebouwing langs de Oude Wetering is geclusterd met een bepaalde korrelgrootte. De bebouwing kan bestaan uit één bouwvolume maar ook uit een serie van bouwvolumes, welke samen een compositie vormen. Dit sluit aan bij de bebouwing die van oudsher in de Weteringzone staan, boerderijen met stallen en schuren.

Doorzichten naar het groen in deze zone is maatgevend voor de situering van de bebouwing. Openheid aan minstens een zijde van de weg Oude Wetering is hierbij van belang.

Momenteel zijn in de Weteringzone in het deel van Stadshagen I, verspreid over het gebied aanwezig, terpen met daarop de zogenaamde terpwoningen, een basisschool, 2 vrijstaande woningen, jeugd- en nutstuinen, 2 grote speelterreinen met speelvoorzieningen, korfbalvelden met kantine en tennisbanen met kantine.

Verder is in het uitwerkingsplan ten behoeve van de realisatie van een wijkboerderij, schoollocatie, kinderdagverblijf aan de Oude Wetering de bestemming Maatschappelijke doeleinden opgenomen. De bebouwing en de functies zijn nog niet gerealiseerd. Wel is deze planologische regeling één op één overgenomen in het bestemmingsplan 'Stadshagen I'.

Voor de Weteringzone zijn in het bestemmingsplan maximale bouwhoogtes vastgelegd. Deze variëren van een hoogte van 5 tot 12 meter.

De maximale toegestane bouwhoogte van de terpwoningen bedraagt 9 meter. De terpen waarop de woningen staan zijn circa 1 meter hoog.

De vloerpeil van de terpwoningen zijn 1.95 m +NAP. De terpen zijn 1,80 m +NAP. De straat Oude Wetering is 0,60 + NAP. Vanaf de Oude Wetering gezien gaat het hier om een hoogte van circa 10 meter

Schuin tegenover woonterp 5, aan de andere kant van de straat Oude Wetering ligt het tennispark van TC '91. Het tennispark ligt op 0,30 m +NAP. De hoogte van de opblaashal bedraagt 9,2 meter. Vanaf de Oude Wetering gezien gaat het hier om een hoogte van circa 9 meter.

Het bouwvlak ten behoeve van de blaashal ligt tussen de kantine met een hoogte van 7 meter en de Stadshagenallee. De Stadshagenallee ligt ter hoogte van het tennispark al niet meer op maaiveldhoogte. De Stadshagenallee gaat namelijk via een viaduct over de Oude Wetering. De hoogte van het viaduct bedraagt 4,5 meter.

Geconcludeerd wordt dat:

- De opblaashal qua omvang past binnen de korrelgrootte van de bebouwing langs de Weteringzone;
- De hoogte van 10 meter aansluit op de hoogte van aanwezige bebouwing in de Weteringzone;
- De opblaashal geen afbreuk doet aan de opzet van het ruimtelijk beeld van de Weteringzone;
- Vanwege de situering van de opblaashal ten noorden van de bestaande kantine, de openheid aan één zijde van de Weteringzone gegarandeerd blijft.

Met dit plan is geen uitbreiding van de sportactiviteiten op het tennispark voorzien.

Een opblaashal heeft een positieve invloed op de lichtinstraling. Wanneer sprake is van direct lichtinstraling, neemt deze na realisatie van een opblaashal af of is feitelijk van lichtinstraling geen sprake meer. Aan de afstandsrichtlijnen (30 meter) van een luchtcompressor voor een tennishal tot aan geluidsgevoelige bestemmingen wordt ruimschoots voldaan.

Op milieugebied zijn voor de opblaashal geen verdere aanpassingen nodig.

Verwacht moet worden dat eventuele overlast voor omwonenden door realisering van de blaashal minder wordt in plaats van meer, doordat de activiteiten op 3 velden overdekt gaan plaatsvinden. Er is al voldoende onderzoek geweest naar eventuele lichthinder en geluidhinder van het tennispark.

2.1.2 Advies

Voorgesteld wordt deze opblaashal alsnog als bouwmogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan. Wij adviseren daarom om de zienswijze gegrond te verklaren.

Op de gewijzigde verbeelding als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0005 wordt dit in de bestemming Sport ter plaatse van Oude Wetering 43 aangegeven door een aanduiding 'tennisbaan' en in de regels op te nemen dat ter plaatse van deze aanduiding een opblaashal van maximaal 10 meter mag worden opgericht en in gebruik zijn tijdens de periode oktober tot en met maart.

2.2 Mw. K. Borst en

2.3 mw. A. Borst - van Zuthem

2.3.1 Nieuwe woning tegenover Frankhuisweg 30

Samenvatting zienswijze:

Door beide reclamanten wordt verzocht om de bouw van een nieuwe woning toe te staan aan de Frankhuisweg tegenover nr. 30 op een perceel grond (sektie N nr. 3538) dat eigendom is van mw. A. Borst - van Zuthem.

Deze nieuwe woning komt te liggen in de geluidszone van het industrieterrein Voorst.

Reclamanten stellen dat industrielawaai geen argument meer kan zijn tegen een nieuwe woning, omdat de gemeente in de zelfde geluidszone aan de Voorsterweg en de Stinsweg woningen heeft gerealiseerd en nog laat realiseren.

De bestemming Tuin is onacceptabel, in verband met het al vele jaren gebruik van het perceel als industrieel opslagterrein.

Commentaar:

De bestemming

Het betreffende perceel is in het geldende bestemmingsplan Stadshagen van 1995 niet bestemd voor industrie maar voor verkeersdoeleinden. Omdat deze bestemming ter plaatse niet meer nodig is, heeft het perceel in het nieuwe plan de bestemming 'Tuin' gekregen.

Overigens is een woning een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Wanneer besloten wordt mee te werken aan de realisatie van de woning moet eerst een exploitatieplan worden vastgesteld dan wel een anterieure overeenkomst worden gesloten met de ontwikkelende partij, waarin is vastgelegd welke kosten, waaronder planschadevergoedingen, moeten worden afgewenteld op de ontwikkelende partij, voordat de gemeente in een bestemmingsplan de woonbestemming kan vastleggen.

Bebouwing aan de rand van Westenholte

Voor wat betreft de ter plaatse geldende planologisch regeling, is de bestemming van de locatie aan de Frankhuisweg niet gelijk aan de percelen aan de Stinsweg.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Westenholte Stins" in 1974 is het gebied waar ook de Stinsweg onderdeel van uit maakt, bestemd tot 'Woondoeleinden EG'. De gronden, met de bestemming 'Woondoeleinden EG', zijn bestemd voor eengezinswoningen met de daarbij behorende erven, bijgebouwen, autoboxen, verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen, andere bouwwerken. Het betreft een globale bestemming, die met een artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nader uitgewerkt moet worden door het college van burgemeester en wethouders.

Het perceel van mevrouw Borst aan de Frankhuisweg is in het bestemmingsplan 'Stadshagen' van 1995 bestemd tot 'Verkeersdoeleinden'.

Wat betreft de woningbouw aan de Voorsterweg, deze werd mogelijk door de aanleg van de Hasselterweg. De Voorsterweg was tot 2008 een provinciale weg tussen Zwolle en Kampen. De verkeersdruk op deze weg was hoog en nam alleen maar toe. Dit vormde steeds meer een barrière voor de aanliggende woningen en bedrijven.

De ontwikkeling van Stadshagen maakte het dan ook noodzakelijk een nieuwe doorgaande weg te realiseren, de Hasselterweg. Deze weg ligt tussen de bebouwing aan de Voorsterweg en het spoor Zwolle-Kampen. Door deze Hasselterweg is sinds 2008 de doorgaande verkeersfunctie van de Voorsterweg vervallen. De Voorsterweg is nu een woonstraat in combinatie met een doorgaande fietsroute. Door de wijziging van de verkeersfunctie van de Voorsterweg werd het mogelijk woningen te realiseren op de vrijgekomen gronden en de braakliggende bedrijfsperven.

Verder geven de reclamanten aan dat aan de rand van Westenholte aan de Voorsterweg en Stinsweg wel woningen zijn gerealiseerd binnen de 50 dB(A) zone industrielawaai. Uit milieuplanologisch onderzoek blijkt dat de geluidssituatie aan de Voorsterweg en Stinsweg niet gelijk is aan die in Frankhuis waar het perceel van mevrouw Borst ligt. Beide locaties liggen wel binnen de 50 dB(A) zone industrielawaai van het bedrijventerrein Voorst. Dit betekent dat de geluidbelasting op beide locaties tussen de 50 en 55 dB(A) bedraagt. In die zin heeft reclamant gelijk.

Echter het perceel aan de Frankhuisweg ligt dicht bij de Katwolderhaven dan het perceel Stinsweg 2. De invloed van het industrielawaai van de Katwolderhaven is bij het perceel aan de Frankhuisweg dan ook hoger.

In het gebied Katwolderhaven zijn bedrijven in hoge hindercategorieën (4.1 tot 5.1) gevestigd. Naast het equivalente geluidniveau (het gemiddelde over een etmaal) spelen rondom deze haven de piekgeluiden een rol. Deze worden veroorzaakt door het laden en lossen van vrachtschepen in de open lucht. Dit gebeurt ook in de avonduren en veroorzaakt piekgeluiden. Door omwonenden worden piekgeluiden als het meest storend ervaren. Bij de gemeente is hierover geklaagd. Daar bedrijven in de hindercategorieën 4.1 tot 5.1 zijn toegestaan en aanwezig zijn, mag verwacht worden dat dit soort activiteiten ook in de toekomst zullen blijven voorkomen.

Deze situatie komt niet voor aan de rand van Westenholte, waar op dat gedeelte van het industrieterrein voornamelijk gewerkt wordt in gesloten gebouwen en in inrichtingen met een lage hindercategorie (3.1).

Bij de beoordeling van de bouwaanvraag voor realisatie van de woning op het perceel Stinsweg 2, bleek dat de voorkeursgrenswaarde van het wegverkeerslawaaai wordt overschreden. Dit heeft geleid

tot een bouwvergunning voor een woning met niet te openen ramen aan de geluidbelaste zijden van de woning. Deze 'dove gevels' zijn naar de kant van de Westenholtterallee en de Katwolderhaven gericht.

Vanwege de geluidssituatie in het gebied Katwolderhaven is de gemeente zeer terughoudend nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toe te staan. De gemeente wil geen extra belemmeringen opwerpen voor de havengebonden bedrijven. Reden dat de gemeente met de ondernemersvereniging Voorst heeft afgesproken niet mee te werken aan realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies binnen de 50 dB(A) zone.

Vandaar dat het onderhavige perceel aan de Frankhuisweg bestemd is tot 'Tuin'.

Industrielawaai

Beleidsregel Hogere waarden Wet geluidhinder:

De gemeenteraad heeft in 2007 de Beleidsregel Hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld. Ter bescherming van de geluidsruijnte van de bedrijven is in deze beleidsregel vastgelegd dat alleen hogere waarden industrielawaai worden vastgesteld voor geluidgevoelige bestemmingen, wanneer:

1. deze ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid of
2. de woningen ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande woningen.

De gewenste woonlocatie tegenover Frankhuisweg 30 is niet nodig vanwege grond- of bedrijfsgebondenheid en betreft ook geen vervanging van een bestaande woning. Op basis van de Beleidsregel kunnen hier geen hogere waarden vanwege industrielawaai vastgesteld worden.

Vanwege de belangen van de bedrijven en de afspraken die de gemeente met de ondernemersvereniging heeft gemaakt, is er geen reden om voor de realisatie van een woning af te wijken van de Beleidsregel Hogere waarden.

Verder is onderzocht of het mogelijk is nog andere maatregelen te treffen om de geluidgevoelige functie binnen de zone industrielawaai te kunnen realiseren. Het gaat om maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan de woning.

Het treffen van bronmaatregelen:

In jaren 90 is gestart met de 2e fase van de saneringsmaatregelen op het bedrijventerrein Voorst. Het doel van deze 2e fase was de geluidsbelasting van woningen in de omgeving van het industrieterrein te reduceren tot 55 dB(A). Deze 2e fase is afgerond. De doelstelling is gehaald. Er wordt voldaan aan de gesaneerde zone van 50 dB(A). Reden om deze (gesaneerde) 50 dB(A) zone in een bestemmingsplan vast te leggen. Daarvoor is de 2e partiële herziening van het bestemmingsplan 'Stadshagen' opgesteld en in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is in 2010 onherroepelijk geworden.

De bedrijven, die de saneringsmaatregelen in de 2e fase van de saneringsoperatie hebben moeten nemen zijn Betoncentrale Van der Kamp, Coberceo en Abbott Laboratories. De totale kosten van deze saneringsmaatregelen bedragen Fl. 412.000.

Om voor de nieuwbouwlocatie aan de Frankhuisweg te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) moeten nieuwe bronmaatregelen worden getroffen aan de bedrijven op het bedrijventerrein Voorst. Mogelijke bronmaatregelen aan maatgevende bedrijven:

- De bronnen bij Esso en Betoncentrale Van de Kamp betreffen laad- en losactiviteiten in de openlucht. Er is een reductie van 4 tot 6 dB nodig. Vervanging of aanpassing van de installaties zal nodig zijn om de geluidsemissie te beperken.
- De bronnen bij Abbott Laboratories betreffen met name LBK-installaties en uitstraling van geveldelen. De bronnen kennen een grote bronhoogte. Bij Abbott Laboratories zijn al verregaande maatregelen getroffen in verband met de geluidssanering die in het verleden is uitgevoerd. Of verdere maatregelen technisch en financieel haalbaar zijn, is de vraag. Bovendien toont onderzoek aan dat het toepassen van geluidsdempers bij de LBK installaties van Abbott Laboratories zeer moeilijk blijkt te zijn omdat de productie van dit bedrijf erg gevoelig is voor infecties. Een verdere reductie van 6 dB is dan ook geen reële optie.

Een inschatting van de kosten om de geluidsreductie van 4 tot 6 dB(A) te kunnen realiseren is vooralsnog niet te maken. Wel zullen de investeringkosten veel hoger uitvallen dan de kosten die in de 2e fase van de saneringsoperatie zijn gemaakt. Kortom om de 50 dB(A) zone industrielawaai terug te leggen tot aan de nieuwbouwlocatie aan de Frankhuisweg vraagt een aanzienlijke investering van de bedrijven. Het is niet reëel om een dergelijke investering van de bedrijven te vragen om de realisatie van één woning mogelijk te maken.

Het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied

Industrielawaai kan niet eenvoudig afgeschermd worden vanwege de op grote hoogten gelegen geluidsbronnen van de bedrijven. Het gaat hier om hoogten van circa 40 meter. Maatregelen treffen in het overdrachtsgebied is hier geen reële optie.

Het treffen van maatregelen aan de woning

Vanwege de ligging van de woning binnen de 50 dB(A) zone Industrielawaai, dient bij de gevelmaatregelen rekening te worden gehouden met een gevelbelasting van 55 dB(A).

Bouwtechnisch is het mogelijk de gevel zodanig te isoleren dat voldaan kan worden aan de wettelijke normen die gelden voor het binnenniveau. Daar waar geluidsgevoelige ruimtes direct achter de belaste gevel aanwezig zijn, mogen geen te openen ramen of deuren aangebracht worden.

Mechanische ventilatie kan er voor zorgen dat in deze ruimtes voldaan kan worden aan de eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening.

Technisch is het mogelijk het wettelijk voorgeschreven binnenniveau te realiseren. Vanuit volksgezondheid bezien wordt, sinds een aantal jaren, aangeraden mechanische ventilatie zeer terughoudend toe te passen. Bij mechanische ventilatie wordt namelijk het binnenklimaat in de ruimtes anders, waardoor sneller schimmelvorming optreedt. Daarom wordt geadviseerd alleen dove gevels toe te passen bij een hoge geluidsbelasting van meer dan 65 dB(A).

Verder heeft de gemeente met de ondernemersvereniging Voorst afgesproken dat de gemeente niet mee werkt aan realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de 50 dB(A) zone.

Alhoewel het bouwtechnisch op te lossen is, vindt de gemeente dat de belangen en de rechtszekerheid van de bedrijven hier zwaarder wegen dan het individuele belang.

2.3.2 Grondtransactie kabeltracé

Samenvatting zienswijze:

Door reclamanten wordt gesuggereerd dat een gemeenteambtenaar in 2005 toezeggingen heeft gedaan over een grondtransactie bij het plotseling forceren van de aanleg van een ondergrondse 110 kV hoogspanningsverbinding op het zelfde perceel. De gemeente zou de toezeggingen tot nu toe niet zijn nagekomen.

Commentaar:

Uit nader onderzoek is gebleken dat er inderdaad een dossier bestaat over de genoemde grondruil. Deze grondruil heeft betrekking op de aanleg van een kabeltracé. De ruil houdt in dat de gemeente de gronden van het kabeltracé in eigendom krijgt. Mw. Borst krijgt hiervoor een ander stuk grond in eigendom van ProRail terug.

Er zijn voor deze grondruil inmiddels geen gronden van ProRail meer benodigd. De grondruil kan - afhankelijk van de medewerking van mw. Borst - vanaf heden plaatsvinden.

In het dossier zijn geen toezeggingen aangetroffen over het mogen bebouwen van de grond met een woning. Verder hebben het college en de raad tot op heden geen toezeggingen richting reclamanten gedaan en/of besluiten genomen over het verlenen van medewerking aan de realisatie van een woning op het perceel van mevrouw Borst aan de Frankhuisweg.

2.3.3 Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ongegrond te verklaren

2.4 Familie Schep

2.4.1 Sauna en niet geluidgevoelige woonzorg in de bestemming Gemengd 5 achter Frankhuisweg 30

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt om binnen de bestemming Gemengd 5 achter de woning Frankhuisweg 30 een sauna en niet geluidgevoelige woonzorg toe te staan.

Commentaar:

Deze functies vallen al onder de in de bestemming Gemengd 5 toegestane functies dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sport en dagrecreatie, welke niet plaatsvindt in de open lucht.

2.4.2 Horeca, een peuterspeelparadijs, een sportschool, een sauna en niet geluidgevoelige woonzorg in de woning Frankhuisweg 30

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt om binnen de bestemming Wonen met de aanduiding kleinschalig bedrijf (woning Frankhuisweg 30) de functies horeca, een peuterspeelparadijs, een sportschool, een sauna en niet geluidgevoelige woonzorg toe te staan.

Commentaar:

Deze functies zijn in het bestemmingsplan slechts toegelaten op het aangrenzende achterterrein van de familie Schep met de bestemming Gemengd 5. In de ervoor gelegen woning zijn als 'kleinschalig bedrijf' slechts die functies toegelaten die ook elders in Stadshagen binnen woningen met een kleinschalig bedrijf zijn toegelaten.

Wij wijzen dit verzoek daarom om stedenbouwkundige redenen af. Wij vinden het ook belangrijk om de scheiding tussen het woongedeelte aan de voorzijde en het meer gemengde gedeelte aan de achterzijde te handhaven.

2.4.3 Bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming Gemengd 5 achter Frankhuisweg 30

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt om een ruimer bouwvlak binnen de bestemming Gemengd 5 achter de woning Frankhuisweg 30 met een bebouwingspercentage van maximaal 80%. Tevens wordt verzocht om de maximale hoogte binnen de bouwvlakken te vergroten van 6 meter naar 12 meter. Dit verruimt volgens reclamant de kansen op behoud van het bestaande en maakt het beter mogelijk een passende functie te kiezen.

Commentaar:

De bouwvlakken en de hoogte zijn in het plan bewust strak conform de huidige bebouwing vastgelegd om juist het behoud van het bestaande te stimuleren.

Op grond van nader stedenbouwkundig onderzoek stellen wij alles afwegende voor om de familie Schep nu toch enige uitbreidingsruimte te geven. Wij stellen nadrukkelijk vast dat dit een verruiming is van de toezeggingen die door ons gedaan zijn in onze brief met kenmerk B1002-0006 van 10 juni 2010 over de bestemming van het perceel Frankhuisweg 30. De familie Schep heeft nu ongeveer 1.000 m² bebouwde grondoppervlakte. Wij stellen voor om 1.500 m² bebouwde grondoppervlakte toe te staan in 1 ruimer bouwvlak dat de 3 huidige bouwvlakken omvat. Een vergroting van de hoogte wijzen wij echter nog steeds af.

2.4.4 Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover het de bebouwingmogelijkheden binnen de bestemming Gemengd 5 betreft.

Op de gewijzigde verbeelding als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0005 wordt dit in de bestemming Gemengd 5 achter de woning Frankhuisweg 30 aangegeven door de samenvoeging van de 3 bouwvlakken tot 1 ruimer bouwvlak, waarbij de maximale goothoogte van 3 meter en de maximale bouwhoogte van 6 meter gelijk blijven.

Aan artikel 10 Gemengd 5 van de bijbehorende regels wordt onder lid 10.2.1 gebouwen een nieuw onderdeel c toegevoegd dat luidt:

‘de maximale gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen mag niet meer 1.500 m² bedragen.’

Voor het overige wordt voorgesteld om de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.5 H.J. Meijer

2.5.1 Hoveniersbedrijf Hasselterdijk 40a

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt om de bestemming Groen op de kavels 356 en 357 achter Hasselterdijk 40a de bestemming ‘Agrarisch bouwland met de aanduiding hoveniersbedrijf’ te geven. Daarnaast moet de verkoop aan huis van de gekweekte (hoveniers)producten mogelijk worden gemaakt. De zoon van reclamant wil hier in 2012 een hoveniersbedrijf gaan exploiteren. Reclamant is het niet eens met de bestemming van zijn grond tot Groen voor de reconstructie van de kolk ten zuidwesten van het Rademakerszijk. Dit verdraagt zich niet met een plan gericht op planologisch beheer.

Commentaar:

Uit nader onderzoek is gebleken dat deze grond inderdaad van reclamant is. Er moet nog overleg gevoerd worden door de gemeente met reclamant over de gewenste ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen horen inderdaad thuis in een op ontwikkeling gericht plan.

2.5.2 Advies

Voorgesteld wordt om de gronden van H.J. Meijer nu buiten dit conserverende plan te laten en mee te nemen in een in overleg met hem op te stellen ontwikkelingsplan.

Daarom stellen wij voor om de zienswijze gegrond te verklaren.

Op de gewijzigde verbeelding als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0005 wordt dit aangegeven door de kavels 356 en 357 met de aangrenzende woning Hasselterdijk 40a met het aangrenzende deel van de Hasselterdijk en de aangrenzende groenstrook tussen de Hasselterdijk en het Zwarte Water nu buiten het bestemmingsplangebied te houden.

In de bijbehorende toelichting wordt de plangrens van de toelichtende kaarten 1 tot en met 3 en 5 tot en met 12 conform gewijzigd.

2.6 ProRail

2.6.1 Voorzieningen van beeldende kunst en groenvoorzieningen

Samenvatting zienswijze:

ProRail vindt het niet wenselijk om voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst en groenvoorzieningen toe te staan binnen de bestemming Verkeer - Railverkeer. Dit kan de spoorveiligheid en de beschikbaarheid (bladafval/boomafval) negatief beïnvloeden.

Commentaar:

Uit nader onderzoek is gebleken dat deze grond van ProRail is. Daarom zal ProRail altijd zelf kunnen bepalen of deze ondergeschikte voorzieningen wenselijk zijn. Door deze in het plan te laten zullen geen extra afwijkingsprocedures nodig zijn, indien deze voorzieningen later toch gewenst blijken.

2.6.2 Hoogte van erf- of perceelafscheidingen

Samenvatting zienswijze:

Erf- of perceelafscheidingen moeten volgens ProRail altijd tot een hoogte van 1.83 meter toelaatbaar zijn.

Commentaar:

De maximale bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidingen bij recht zal worden verhoogd tot 2 meter.

2.6.3 Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover het de hoogte van erf- of perceelafscheidingen betreft.

In artikel 20 Verkeer – Railverkeer van de bijbehorende regels wordt in lid 20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde de tekst van onderdeel a als volgt gewijzigd:

‘de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet 2 meter bedragen;’

Voor het overige wordt voorgesteld om de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.7 Milieuraad Zwolle

2.7.1 Eilanden in het plangebied

Samenvatting zienswijze:

De milieuraad steunt het streven van de gemeente om te komen tot een beperkt aantal bestemmingsplannen. In Stadshagen is de gemeente daarin niet geheel geslaagd. De milieuraad verzoekt daarom de 2 ‘eilanden’ in het plangebied alsnog in het bestemmingsplan op te nemen. Indien nodig kan het plan later alsnog worden bijgesteld.

Commentaar:

De 2 ‘eilanden’ betreffen een gebied ten westen van het winkelcentrum en een gebiedje ten noorden van de nieuwe halte van het openbaar railverkeer. Het zijn reserveringen voor komende ontwikkelingen. Het is nog onzeker welke bestemmingen gelegd moeten worden. Een bestemming groen zou verkeerde verwachtingen wekken. De gemeente mag zelf bepalen, waar de plangrenzen gelegd worden.

2.7.2 Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.8 G.J.M. Vilsterman

2.8.1 Weglaten Milligerplas

Samenvatting zienswijze:

Bezwaar wordt gemaakt tegen het niet meenemen in het nieuwe bestemmingsplan van de Milligerplas en omgeving.

Dit is voor reclamant nadelig, omdat hij veel overlast ondervindt van het Beachhouse. Door het niet opnemen van de Milligerplas wordt het geldende plan ter plaatse ingetrokken en kan reclamant geen bezwaar meer maken tegen de plannen om het Beachhouse te verdubbelen.

Commentaar:

De Milligerplas is niet meer in dit conserverende plan opgenomen, omdat dit gebied in samenhang met de ontwikkelingen in Stadshagen II kan gaan veranderen. Een conserverende bestemming zou nu verkeerde verwachtingen opwekken.

Reclamant veronderstelt ten onrechte dat dit gedeelte van het thans geldende bestemmingsplan hierdoor wordt ingetrokken, waardoor geen bezwaar meer gemaakt kan worden tegen de verdubbeling van het Beachhouse. Het geldende plan voor de Milligerplas blijft echter bestaan.

2.8.2 Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Raad
van State

Afdeling bestuursrechtspraak

50706

best.pl. reacties

dig.kopie Raad

B-post



20 JUN 2013

Documenten registratie

Raad van de gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Datum
19 juni 2013

Ons nummer
201209399/1/R1

Uw kenmerk

Onderwerp
Zwolle
Bp 'Stadshagen I'

Behandelend ambtenaar
J.P. van het Hul
070-4264277

In de bovenvermelde zaak is een tussenuitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

De behandeling van deze zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

Over de verdere behandeling van de zaak ontvangt u nader bericht.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,

mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State in het geding tussen:

1. A. Borst-van Zuthem en K. Borst, beiden wonend te Zwolle,
 2. V.R. van der Hoek en anderen, allen wonend te Zwolle,
 3. K. Bos, wonend te Zwolle,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Zwolle,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 9 juli 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Stadshagen I" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben A. Borst-van Zuthem en K. Borst, Van der Hoek en anderen en Bos beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

A. Borst-van Zuthem en K. Borst hebben nadere stukken ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 22 mei 2013, waar A. Borst-van Zuthem en K. Borst, bij monde van K. Borst, en de raad, vertegenwoordigd door J. Heerspink, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting de vereniging TC Stadshagen '91, vertegenwoordigd door J. de Haan en R.D. Schoonbeek, bestuursleden van de vereniging, als partij gehoord.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State, zoals dit luidde ten tijde van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.
2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad 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

3. Het plan voorziet in een actualisering van het juridisch-planologisch kader voor de wijk Stadshagen I, waarbij het uitgangspunt is de huidige structuur van deze wijk te behouden.

Ontvankelijkheid

4. Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), zoals dit luidde ten tijde van belang, kan door een belanghebbende bij de Afdeling beroep worden ingesteld tegen

een besluit als het aan de orde zijnde.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt onder belanghebbende verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

4.1. K. Borst woont op een afstand van ongeveer 2.300 m van het perceel aan de Frankhuisweg, kadastraal bekend als sectie N, perceelnummer 3538, waartegen haar beroep is gericht. Vanuit haar woning heeft zij geen zicht op het betrokken plandeel. Mede gelet op de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen die op het door K. Borst bestreden plandeel mogelijk worden gemaakt is deze afstand naar het oordeel van de Afdeling te groot om een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang te kunnen aannemen. Voorts heeft K. Borst 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 zou worden geraakt. Een louter subjectief gevoel van betrokkenheid bij een besluit, hoe sterk dat gevoel ook is, is daarvoor niet voldoende. De ter zitting door K. Borst aangedragen omstandigheid dat zij op het perceel wil wonen, maakt het voorgaande niet anders.

De conclusie is dat K. Borst geen belanghebbende is bij het bestreden besluit als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb en dat zij daartegen ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wro, geen beroep kan instellen.

Het beroep van A. Borst-van Zuthem en K. Borst, voor zover ingesteld door K. Borst, zal in de einduitspraak niet-ontvankelijk worden verklaard.

Formele bezwaren

5. A. Borst-van Zuthem (hierna: Borst) voert aan dat zij in haar belangen is geschaad tijdens de raadsvergadering waarin het bestemmingsplan is vastgesteld. Zij wenste haar zienswijze mondeling toe te lichten, maar omdat zij uit een ambtelijk bericht had vernomen dat tussen de raadsleden, nadat zij van haar toelichting op haar zienswijze kennis zouden nemen en alvorens zij zouden besluiten over het voorgelegde ontwerpbestemmingsplan, geen overleg zou plaatsvinden, heeft Borst van de mondelinge toelichting op haar zienswijze afgezien.

5.1. De Afdeling stelt voorop dat Borst er zelf voor heeft gekozen af te zien van een mondelinge toelichting op haar zienswijze. Voorts heeft Borst te kennen gegeven zij voor de desbetreffende raadsvergadering wel een schriftelijke toelichting op haar zienswijze heeft ingediend. De raad heeft ter zitting te kennen gegeven dat alvorens het plan is vastgesteld de raadsleden van die schriftelijke toelichting kennis hebben genomen.

De enkele omstandigheid dat de raadsleden in de raadsvergadering waarin het plan is vastgesteld onderling niet zouden overleggen over een mondelinge toelichting op de zienswijze, brengt niet met zich dat de raadsleden de schriftelijke toelichting van Borst niet hebben meegenomen in hun keuze om al dan niet in te stemmen met het voorgelegde

ontwerpbestemmingsplan en dat Borst daardoor in haar belangen is geschaad. Het betoog faalt.

6. Bos heeft aangevoerd dat de publicatie van de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan onjuist is. In die publicatie staat dat op het sportpark aan de Oude Wetering 43 een opblaasbare tennishal (hierna: blaashal) wordt toegestaan, maar volgens Bos had de publicatie moeten vermelden dat op voormeld perceel het bouwvlak ten opzichte van het ontwerpplan wordt uitgebreid en ter plaatse een bouwhoogte van maximaal 10 m wordt toegestaan.

Verder heeft Bos aangevoerd dat een milieuplanologisch onderzoek waarnaar de raad in de Nota zienswijzen als reactie op de zienswijze van TC Stadshagen '91 verwijst, bestaande uit het rapport "Nieuwbouw bij tennisclub TC '91 Stadshagen te Zwolle. Lichttechnisch onderzoek, resultaten meting", van adviesbureau Alcedo, van 31 maart 2010 (hierna: het onderzoek naar lichthinder) en het akoestisch onderzoek "Woningbouwlocatie nabij tennisclub '91 Stadshagen Zwolle" van Alcedo van 5 oktober 2010 (hierna: het akoestisch onderzoek), ten onrechte niet met het vastgestelde plan ter inzage heeft gelegen.

De Afdeling overweegt dat deze beroepsgronden betrekking hebben op twee mogelijke onregelmatigheden van na de datum van het bestreden besluit en reeds om die reden de rechtmatigheid van het besluit niet kunnen aantasten. Deze mogelijke onregelmatigheden kunnen geen grond vormen voor de vernietiging van het bestreden besluit.

Perceel Frankhuisweg

7. Borst richt zich tegen de bestemming "Tuin" die aan haar perceel aan de Frankhuisweg, kadastraal bekend als sectie N, perceelnummer 3538, is toegekend, omdat zij ter plaatse een woning wil bouwen. Het standpunt van de raad dat dat niet kan worden toegestaan omdat het perceel in een geluidzone ligt, snijdt volgens haar geen hout, omdat mogelijke geluidhinder met eenvoudige maatregelen kan worden voorkomen. Daarnaast heeft de raad woningbouw op percelen aan de Voorsterweg en Stinsweg, die ook in die geluidzone liggen, in het verleden wel toegestaan. Verder heeft de raad volgens Borst in het verleden toegezegd dat medewerking zou worden verleend aan het mogelijk maken van een woning op haar perceel.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat woningbouw op het perceel van Borst niet kan worden toegestaan, omdat het perceel in een geluidzone ligt vanwege het nabijgelegen bedrijventerrein Voorst. Het desbetreffende deel van de geluidzone kan niet worden verschoven in de richting van het bedrijventerrein, omdat ter plaatse reeds sprake is van een gesaneerde zone industrielawaai. De geluidruimte binnen de geluidzone van 50 dB(A) en 55 dB(A) wordt voor het overgrote deel volledig benut door de bedrijven op het bedrijventerrein. Om te kunnen voldoen aan die gesaneerde zone hebben deze bedrijven reeds vergaande maatregelen moeten treffen en de raad acht het niet reëel in zoverre nog meer investeringen van de bedrijven te verlangen.

Ten aanzien van het beroep op het gelijkheidsbeginsel stelt de raad

zich op het standpunt dat uit milieuplanologisch onderzoek volgt dat de geluidssituatie aan de Voorsterweg en de Stinsweg niet gelijk is aan die aan de Frankhuisweg. De raad heeft toegelicht dat het perceel van Borst dichterbij de Katwolderhaven ligt, waar bedrijven in hoge milieucategorieën zijn gevestigd, dan de percelen aan de Voorsterweg en het perceel Stinsweg 2. Daarnaast is bij de industriehaven sprake van piekgeluiden, die volgens de raad doorgaans als zeer storend worden ervaren door omwonenden.

Voorts stelt de raad zich op het standpunt dat nimmer een toezegging is gedaan aan Borst om medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning op haar perceel.

7.2. Aan het perceel van Borst zijn de bestemming "Tuin" alsmede de aanduiding "geluidzone – industrie 1" toegekend.

Ingevolge artikel 16, lid 16.1, van de planregels zijn de voor "Tuin" aangewezen gronden bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Ingevolge artikel 33, lid 33.1, onder a, zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding "geluidzone – industrie 1", behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege het bedrijventerrein Voorst, omdat op dit bedrijventerrein geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan.

Ingevolge het bepaalde onder b mag de geluidbelasting vanwege het bedrijventerrein Voorst, voor zover de grens van de aanduiding "geluidzone – industrie 1" niet samenvalt met de plangrens, buiten deze grens de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

7.3. Het bedrijventerrein Voorst ligt op een afstand van ten minste ongeveer 200 m van het perceel van Borst, op een afstand ten minste ongeveer 30 m van het perceel Stinsweg 2 en op een afstand van ten minste ongeveer 145 m van de percelen aan de Voorsterweg.

De industriehaven Katwolderhaven, die deel uitmaakt van het bedrijventerrein Voorst, ligt op een afstand van ongeveer 400 m van het perceel van Borst, op een afstand van ongeveer 680 m van het perceel Stinsweg 2 en op een afstand van ongeveer 700 m van de percelen aan de Voorsterweg.

7.4. De Afdeling stelt vast dat de geluidzone, op de verbeelding aangeduid met "geluidzone – industrie 1", in 1991 is vastgesteld als gevolg van het nabijgelegen bedrijventerrein Voorst. De Afdeling overweegt dat de raad in het plan als uitgangspunt heeft gehanteerd binnen deze geluidzone naast de bestaande geluidgevoelige functies geen nieuwe geluidgevoelige functies toe te staan.

Wat betreft het beroep van Borst op het gelijkheidsbeginsel overweegt de Afdeling het volgende. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat het perceel van Borst niet in alle opzichten vergelijkbaar is met de percelen aan de Voorsterweg en het perceel Stinsweg 2, omdat de geluidssituatie op de percelen en de omgeving waarin de percelen liggen verschillend is. Borst stelt weliswaar terecht dat de percelen aan de Voorsterweg en het perceel Stinsweg 2 dichterbij het

bedrijventerrein Voorst liggen dan het perceel van Borst, maar de raad heeft aannemelijk gemaakt dat op het perceel van Borst een hogere geluidbelasting optreedt. De raad heeft in dat verband toegelicht dat op het deel van het bedrijventerrein Voorst in de nabijheid van de percelen Voorsterweg en het perceel Stinsweg 2 slechts bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan en ter plaatse voornamelijk in gesloten gebouwen gewerkt wordt. Het perceel van Borst ligt dicht bij de nabijgelegen industriehaven Katwolderhaven, die deel uitmaakt van het bedrijventerrein Voorst, dan de percelen aan de Voorsterweg en het perceel Stinsweg 2. De raad heeft toegelicht dat in de Katwolderhaven bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 4.1 tot en met 5.1, vrachtschepen in de open lucht laden en lossen en de ter plaatse gevestigde bedrijven storende piekgeluiden kunnen veroorzaken. Borst heeft het voorgaande niet bestreden. Het betoog van Borst dat uit navraag bij omwonenden van de Katwolderhaven blijkt dat zij geen hinder ondervinden van piekgeluiden en Borst zelf ter plaatse dergelijke geluiden niet heeft waargenomen, maakt niet dat die geluiden niet kunnen optreden en geen hinder kunnen veroorzaken. De Afdeling acht daarbij van belang dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat aan enkele bedrijven ter plaatse in het verleden milieuvergunningen zijn verleend voor activiteiten die piekgeluiden kunnen veroorzaken. Voorts heeft de raad ter zitting toegelicht dat de percelen aan de Voorsterweg, anders dan het perceel van Borst, deel uitmaken van een woongebied, en die percelen derhalve ook om die reden niet vergelijkbaar zijn.

Over het betoog van Borst dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, wordt overwogen dat Borst niet aannemelijk heeft gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan de bouw van een woning op haar perceel zou toestaan. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

In de plantoelichting staat dat in het hiervoor geldende bestemmingsplan "Stadshagen, 2^e partiële herziening" uit 2009 de grens van de geluidscontour is teruggelegd in de richting van het bedrijventerrein Voorst, zodat meer ruimte kon worden gecreëerd voor woningbouw in Stadshagen. Dit was mogelijk door het door het college van gedeputeerde staten vastgestelde saneringsprogramma, waarbij de bedrijven op het bedrijventerrein Voorst maatregelen hebben getroffen om de geluidsemissie in de gesaneerde zone te beperken. De raad heeft in de stukken noch ter zitting kunnen toelichten waarom het niet redelijk zou zijn opnieuw van die bedrijven te verlangen dat zij maatregelen treffen om woningbouw op het perceel van Borst mogelijk te maken. De Afdeling acht in dat verband van belang dat ter zitting is gebleken dat de raad niet heeft onderzocht welke maatregelen dat zouden moeten zijn. Bovendien heeft de raad niet onderzocht of maatregelen aan de woning van Borst zelf, bijvoorbeeld door de aanleg van een dove gevel zoals – zo volgt uit het verweerschrift – ook is gerealiseerd bij de woning op het perceel Stinsweg 2, een aanvaardbaar geluidniveau kan worden bereikt. Voorts is van andere redenen waarom de raad een woning niet mogelijk wil maken, niet gebleken.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat het besluit van de raad om de bouw van een woning op het perceel van Borst niet mogelijk te maken niet op een deugdelijke motivering berust. Het bestreden besluit is in zoverre genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb.

Tennispark aan de Oude Wetering 43

8. Bos, bewoner van het perceel Oude Wetering 56, en Van der Hoek en anderen, bewoners van de percelen Oude Wetering 50, 58, 60, 62 en 66 en Vrieswijkstraat 41 en 43, richten zich tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, voor zover op het tennispark ten opzichte van het ontwerpplan een vergroting van het bouwvlak mogelijk is gemaakt en daarvoor een maximale bouwhoogte van 10 m geldt. Zij zijn tegen de realisering van een indoor-tennisbaan, in de vorm van een blaashal dan wel in de vorm van een tennishal als gebouw, die met voormelde wijziging mogelijk wordt gemaakt.

9. Aan het perceel Oude Wetering 43 (hierna: het tennispark) is de bestemming "Sport" toegekend en is een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van ongeveer 2.590 m². Aan een oppervlak van 1.970 m² is de aanduiding "maximale bouwhoogte 10 m" toegekend en aan een oppervlak van 620 m², waar de bestaande kantine is gevestigd, de aanduiding "maximale bouwhoogte 7 m".

Ingevolge artikel 15, lid 15.1, van de planregels zijn de voor "Sport" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. sportterreinen;
- b. gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen, zoals een kantine; [...]
- met de daarbij behorende;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ingevolge lid 15.2.1 gelden voor het bouwen van gebouwen, fietsenstallingen en tribunes de volgende regels:

- a. bergingen en fietsenstallingen met een grotere gezamenlijke oppervlakte per bestemmingsvlak dan 300 m², andere gebouwen met een grotere oppervlakte dan 15 m² en tribunes mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; [...]
- c. binnen het bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" de bouwhoogte in meters van een gebouw, een fietsenstalling en een tribune niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen.

10. In het ontwerpplan was aan het tennispark eveneens de bestemming "Sport" toegekend en was een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van ongeveer 620 m² en met de aanduiding "maximale bouwhoogte 7 m". De planregels bij het ontwerpplan verschilden op dit punt niet van de planregels bij het vastgestelde plan.

11. Bos en Van der Hoek en anderen vrezen als gevolg van het plan, voor zover dat voorziet in een uitbreiding van de bouw mogelijkheden op het tennispark, voor een aantasting van hun woon- en leefklimaat.

Bos en Van der Hoek en anderen betogen dat voor hun percelen als gevolg van de voorziene blaashal ten onrechte geen onderzoek naar geluidhinder als gevolg van het plan is verricht. Van der Hoek en anderen voeren in dat verband aan dat zij onaanvaardbare geluidhinder zullen ondervinden van de luchtcompressor die dag en nacht aan moet staan om de

druk van de blaashal op peil te houden.

Van der Hoek en anderen betogen voorts dat de hoeveelheid uitstraling van licht afkomstig van de voorziene blaashal hun woon- en leefklimaat zal aantasten.

Van der Hoek en anderen betogen verder dat het plan in zoverre tot een onaanvaardbare aantasting van hun vrije uitzicht leidt.

11.1. De raad stelt zich ten aanzien van de gevreesde geluidhinder op het standpunt dat de afstand van het tennispark tot de woningen van Bos en Van der Hoek en anderen in overeenstemming is met de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG-brochure). Bij de gewijzigde vaststelling is alleen het bestaande bouwvlak uitgebreid, waarvoor geen nader akoestisch onderzoek dan het akoestisch onderzoek dat in 2010 is verricht, hoefde te worden verricht, aldus de raad.

De raad stelt zich voorts op het standpunt dat een blaashal een positieve invloed heeft op de lichtinstraling. Wanneer sprake is van directe lichtinstraling, neemt deze na de realisatie van de hal af en is daarvan feitelijk geen sprake meer, aldus de raad.

11.2. Volgens de VNG-brochure geldt voor tennisbanen (met verlichting) wat betreft het maatgevende aspect geluid een richtafstand van 50 m.

Voor de installatie van luchtcompressoren geldt een aan te houden richtafstand van 30 m.

De richtafstand wordt volgens de VNG-brochure bepaald vanaf de grens van de bestemming die het bedrijf toelaat tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het plan mogelijk is.

11.3. De Afdeling overweegt dat de VNG-brochure uitgaat van het beginsel van gemotiveerd toepassen. De raad heeft toegelicht dat hij de VNG-brochure heeft toegepast, omdat in de brochure richtafstanden zijn opgenomen voor tennisbanen en voor luchtcompressoren. Ter zitting heeft de raad te kennen gegeven dat de luchtcompressor binnen het bouwvlak wordt geplaatst. De Afdeling stelt vast dat de kortste afstand van de uiterste situering van de gevel van de woningen van Bos en Van der Hoek en anderen tot het bouwvlak op het tennispark ongeveer 70 m is en die afstand in overeenstemming is met de richtafstanden genoemd in de VNG-brochure. Bos en Van der Hoek en anderen hebben geen akoestisch onderzoek overgelegd waaruit volgt dat de geluidbelasting ter hoogte van hun woningen als gevolg van de luchtcompressor niet aanvaardbaar zou zijn. Gelet op het voorgaande bestaat aanleiding voor het oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat als gevolg van de voorziene blaashal en de daarbij behorende luchtcompressor geen onaanvaardbare geluidhinder zal worden ondervonden ter plaatse van de woningen van Bos en Van der Hoek en anderen.

Voorts overweegt de Afdeling dat zij het standpunt van de raad over de door Van der Hoek en anderen gevreesde lichthinder niet onjuist acht. Van der Hoek en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat de lichtinstraling in hun woningen als gevolg van de realisering van een blaashal zal toenemen. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel

dat de raad niet in redelijkheid het standpunt heeft kunnen innemen dat als gevolg van de realisering van de blaashal geen ernstige aantasting door licht zal plaatsvinden ter plaatse van de woningen van Van der Hoek en anderen.

Wat betreft het uitzicht is de Afdeling van oordeel dat niet op voorhand kan worden uitgesloten dat voor Van der Hoek en anderen enig verlies aan uitzicht zal optreden. De raad heeft daaraan echter bij de afweging van de belangen van Van der Hoek en anderen bij het behoud van hun uitzicht en het belang van het realiseren van een tennishal als gebouw geen doorslaggevend gewicht hoeven toe te kennen, nu geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. De Afdeling betreft bij haar oordeel dat de kortste afstand van de woningen van Van der Hoek en anderen tot het bouwvlak op het tennispark waar de blaashal mogelijk wordt gemaakt ongeveer 70 m is. Derhalve faalt dit betoog.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van Bos en Van der Hoek en anderen tot gevolg heeft.

12. Van der Hoek en anderen betogen dat de grote financiële betrokkenheid van de raad bij de tennisvereniging ten onrechte een rol heeft gespeeld bij de beslissing van de raad het verzoek van de tennisvereniging voor de blaashal te honoreren.

12.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat de tennissport in Zwolle volledig geprivatiseerd is, hetgeen betekent dat investeringskosten in beginsel voor rekening komen van de tennisverenigingen zelf. Dat in het verleden garant is gestaan voor TC Stadshagen '91, zodat de bouw van een nieuw tennispark kon worden gefinancierd, staat volgens de raad los van zijn besluit medewerking te verlenen aan het verzoek van de tennisvereniging om een blaashal mogelijk te maken. In hetgeen Van der Hoek en anderen in zoverre hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat louter financiële motieven een rol hebben gespeeld bij het mogelijk maken van de blaashal.

13. Bos en Van der Hoek en anderen voeren aan dat de bouw mogelijkheden voor een blaashal of tennishal als gebouw door de vergroting van het bouwvlak en de daarbij vastgestelde maximale bouwhoogte leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het open en groene polderlandschap in de omgeving. Volgens hen volgt uit de verkoopbrochure van de wijk Stadshagen en de plantoelichting bij het voorliggende plan dat het uitgangspunt van de raad is om de groene, laaggelegen gronden tussen de terpen niet te bebouwen. De bouw mogelijkheden voor het tennispark zijn daarmee in strijd, aldus Bos en Van der Hoek en anderen.

13.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in de wijk Stadshagen I ongeveer 8.500 woningen worden gebouwd en aansluitend Stadshagen II, waarvoor in 2006 een bestemmingsplan is vastgesteld, zal worden ontwikkeld ten noorden en westen van de locatie van het tennispark waar ongeveer 4.000 woningen zijn voorzien. Het tennispark komt door deze voorziene ontwikkelingen in het stedelijk woongebied genaamd de

Weteringzone te liggen. Die zone vormt volgens de raad weliswaar de centraal liggende groene drager voor de omliggende woonbuurten, maar de Weteringzone omvat een groter gebied dan alleen het tennispark, zodat de uitbreiding van het bouwvlak niet leidt tot het volledig bebouwen van de open groene ruimtes, aldus de raad.

13.2. In de plantoelichting staat dat de Weteringzone een groene strategische zone is in de wijk Stadshagen. Voorts staat er dat de Weteringzone een landschappelijke inrichting heeft en de aansluiting vormt op de polder Mastenbroek. Deze zone bestaat uit recreatieve voorzieningen, scholen en grote terpen met meerdere vrijstaande woningen. De Oude Wetering maakt deel uit van de Weteringzone en vormt de centrale groene drager voor de omliggende woonbuurten. Daarbij is de karakteristiek van de Oude Wetering met zijn verhoogde terpen, waarop bebouwing staat, versterkt door de introductie van nieuwe terpen, elk bestaande uit vier tot vijf vrijstaande woningen. Langs de Oude Wetering zijn dichte clusters bebouwing op terpen te zien en open groene gebieden op lagere delen daartussen.

13.3. Voor zover Bos en Van der Hoek en anderen wijzen op een verkoopbrochure overweegt de Afdeling dat dat geen gemeentelijk beleid is en daaraan derhalve bij de beoordeling van dit plan geen betekenis kan worden toegekend.

De Afdeling overweegt dat bij de beoordeling van het plan met betrekking tot de landschappelijke inpasbaarheid moet worden uitgegaan van de maximale planologische invulling van dat plan. Gelet op de bestemmingsomschrijving in artikel 15, lid 15.1, in samenhang met lid 15.2.1, aanhef en onder c, van de planregels staat het plan er niet aan in de weg dat op het tennispark, naast de bestaande kantine waarvoor een maximale bouwhoogte van 7 m geldt, een gebouw met een oppervlakte van ongeveer 1.970 m² wordt gerealiseerd waarvoor een maximale bouwhoogte van 10 m geldt.

Voor zover Van der Hoek en anderen met het open en groene polderlandschap, naast de Weteringzone, ook doelen op het gebied buiten de Weteringzone, overweegt de Afdeling dat de raad in redelijkheid het standpunt heeft kunnen innemen dat het tennispark vanwege het in 2006 vastgestelde bestemmingsplan "Stadshagen II", dat thans in rechte onaantastbaar is en dat voorziet in 4.000 woningen, in het stedelijk woongebied komt te liggen en de bouw mogelijkheden voor het tennispark derhalve geen inbreuk maken op een dergelijk gebied.

Ten aanzien van de Weteringzone overweegt de Afdeling dat de raad die zone aanmerkt als de centraal liggende groene drager voor de omliggende woonbuurten. De raad heeft in de stukken en ter zitting onvoldoende toegelicht waarom de in het plan opgenomen bebouwingsmogelijkheden, waar wordt gedoeld op de situatie waarin al dan niet jaarrond een blaashal op het tennispark staat en de situatie waarin een tennishal in de vorm van een gebouw wordt gerealiseerd, geen inbreuk vormen op de Weteringzone. Het standpunt van de raad dat de Weteringzone een groter gebied omvat dan het tennispark, zodat de Weteringzone niet volledig bebouwd zal worden, acht de Afdeling

onvoldoende, omdat uit de plantoelichting volgt dat de Weteringzone wordt gekenmerkt door de bebouwde terpen en daartussen de open groene delen, waarvan het tennispark deel uitmaakt. Voorts is met het standpunt van de raad niets gezegd over de landschappelijke aanvaardbaarheid van de maximale bouwhoogte ter plaatse. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat het besluit van de raad om voormelde bouwmogelijkheid in het plan op te nemen niet op een deugdelijke motivering berust. Het bestreden besluit is in zoverre genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb.

14. Van der Hoek en anderen voeren aan dat geen behoefte bestaat aan indoor-tennismogelijkheden op het tennispark. Volgens hen zijn er in Zwolle andere tennisparken waar indoor kan worden getennist, waarbij zij wijzen op de tennisverenigingen PAF Zwolle en ZLTB Zwolle.

Daarnaast voeren zij aan dat TC Stadshagen '91 in haar zienswijze enkel heeft verzocht om een blaashal gedurende wintermaanden, maar staat het plan er ten onrechte niet aan in de weg dat jaarrond gebruik kan worden gemaakt van een indoor-tennismogelijkheid.

14.1. TC Stadshagen '91 heeft in haar zienswijze, naar aanleiding waarvan het plan op dit punt gewijzigd is vastgesteld, aan de raad verzocht de plaatsing van een opblaasbare tennishal gedurende het winterseizoen (oktober tot en met maart) op het tennispark planologisch mogelijk te maken.

14.2. In hetgeen Van der Hoek en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat geen behoefte bestaat aan een blaashal op het tennispark gedurende de wintermaanden. Ter zitting heeft TC Stadshagen '91 verklaart dat zij thans haar thuiswedstrijden in de najaarscompetitie in nabijgelegen dorpen op tennisparken met indoor-tennisbanen moet spelen, terwijl zij dat graag op de eigen locatie zou willen doen. De Afdeling acht die wens niet onredelijk, nu tegenwoordig relatief veel tennisparken over een indoor-tennismogelijkheid beschikken, omdat leden in de winter onder slechte weersomstandigheden ook willen tennissen. De Afdeling betreft bij haar oordeel dat de tennisparken waar Van der Hoek en anderen op wijzen op ongeveer 3,5 km onderscheidenlijk 6 km afstand van het tennispark van TC Stadshagen '91 liggen, zodat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat in de nabije omgeving van TC Stadshagen '91 geen aanbod aan indoor-tennisbanen bestaat.

14.3. Ter zitting is gebleken dat TC Stadshagen '91 de blaashal reeds in bezit heeft en hem in het verleden reeds verscheidene malen heeft gebruikt. TC Stadshagen '91 heeft toegelicht dat deze blaashal een hoogte heeft van ongeveer 7 m en dat zij niet voornemens is een nieuwe blaashal aan te schaffen met een hoogte van meer dan 7 m. De Afdeling stelt vast dat het plan meer mogelijk maakt dan de plaatsing van de blaashal, nu in de planregels een maximale bouwhoogte van 10 m is opgenomen en het gebruik en de aanwezigheid van het bouwwerk daarin niet zijn beperkt tot de maanden oktober tot en met maart. Ter zitting heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat hij voor een dergelijke regeling heeft gekozen, omdat hij voor TC Stadshagen '91 wil voorzien in een mogelijkheid om in de

toekomst een tennishal te bouwen waarin jaarrond kan worden getennist. Voorts stelt de raad zich op het standpunt dat uit stedenbouwkundig oogpunt geen aanleiding bestaat het gebruik te beperken tot de wintermaanden. Desgevraagd heeft TC Stadshagen '91 ter zitting echter te kennen gegeven dat zij binnen de planperiode geen behoefte heeft aan een indoor-tennismogelijkheid in de vorm van een gebouw en dat de blaashal alleen noodzakelijk is voor de periode oktober tot en met maart.

Nu niet is gebleken dat behoefte bestaat aan een blaashal waarin jaarrond kan worden getennist en nu voorts niet is gebleken dat behoefte bestaat aan een indoor-tennismogelijkheid in de vorm van een gebouw met een hoogte van 10 m, is de Afdeling van oordeel dat het plan in zoverre zonder noodzaak in te ruime bouw mogelijkheden voorziet. Het bestreden besluit is in zoverre in strijd met artikel 3.1 van de Wro.

Conclusie

15. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State, zoals dit luidde ten tijde van belang, op te dragen de gebreken in het bestreden besluit, voor zover dat ziet op het plandeel met de bestemming "Tuin" voor het perceel aan de Frankhuisweg, kadastraal bekend als sectie N, perceelnummer 3538, en voor zover dat ziet op het plandeel met de bestemming "Sport" voor het perceel Oude Wetering 43, voor zover een bouwvlak groter dan 620 m² is toegekend en voor zover ter plaatse ingevolge de planregeling een hogere maximale bouwhoogte geldt dan 7 m, binnen de hierna te noemen termijn te herstellen.

Wat betreft het plandeel met de bestemming "Tuin" aan de Frankhuisweg dient de raad daartoe met inachtneming van overweging 7.4 alsnog te onderzoeken welke maatregelen zouden kunnen worden getroffen om woningbouw op het perceel van Borst mogelijk te maken en op grond van de uitkomsten van dat onderzoek het besluit met inachtneming van alle betrokken belangen alsnog toereikend te motiveren dan wel het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling. In het laatste geval dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt te worden.

Wat betreft het plandeel met de bestemming "Sport" voor het perceel Oude Wetering 43, voor zover een bouwvlak groter dan 620 m² is toegekend en voor zover ter plaatse ingevolge de planregeling een hogere maximale bouwhoogte geldt dan 7 m, dient de raad daartoe met inachtneming van de overwegingen 13.3 en 14.3 het besluit alsnog toereikend te motiveren, dan wel het besluit, zonder dat daarbij toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb, te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling. In het laatste geval dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt te worden.

16. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Zwolle op om binnen 16 weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van overwegingen 7.4, 13.3 en 14.3 de daar omschreven gebreken te herstellen;
- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en eventueel een gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. F.C.M.A. Michiels, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. Z. Huszar, ambtenaar van staat.

w.g. Michiels
lid van de enkelvoudige kamer

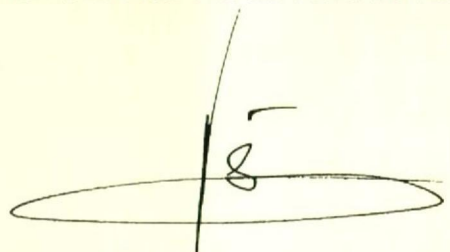
w.g. Huszar
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 19 juni 2013

533-668.

Verzonden: 19 juni 2013

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

ARCHIEF EXEMPLAAR

Datum 9 juli 2012
Ons kenmerk EC1204-0029

Besluit

Jaargang 2012
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Stadshagen I

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 9 juli 2012

besluit:

- 1 alle reclamanten in hun zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I te ontvangen;
- 2 gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijzen, zoals aangegeven in de zienswijzennota Stadshagen I;
- 3 in de bestemming Sport ter plaatse van Oude Wetering 43 een vergroting van het bouwvlak aan te brengen met een maximale bouwhoogte van 10 meter ter plaatse van die vergroting, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0004;
- 4 in de bestemming Gemengd 5 de 3 bouwvlakken samen te voegen tot 1 ruimer bouwvlak, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0004 en aan artikel 10 Gemengd 5 van de bijbehorende regels onder lid 10.2.1 *gebouwen* een nieuw onderdeel c toe te voegen dat luidt: 'de maximale gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen mag niet meer 1.500 m² bedragen';
- 5 de kavels 356 en 357 met de aangrenzende woning Hasselterdijk 40a, het aangrenzende deel van de Hasselterdijk en de aangrenzende groenstrook tussen de Hasselterdijk en het Zwarte Water buiten het bestemmingsplangebied te houden, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0004;
- 6 in artikel 20 Verkeer – Railverkeer van de bijbehorende regels in lid 20.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde* de tekst van onderdeel a als volgt te wijzigen: 'de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen';
- 7 in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging de toelaatbare bestemming 'Gemengd - 1' te schrappen bij alle SBI-codes, welke beginnen met 47 (detailhandel) en in artikel 7 'Gemengd – 2' in het eerste lid onder a.2 achter 'detailhandel in de eerste bouwlaag' toe te voegen 'met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 300 m²';
- 8 de bestemming Wonen – Meergezinshuis te wijzigen in de bestemming Wonen ter plaatse van de Vechterweerdhof, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0004;
- 9 het bestemmingsplan Stadshagen I gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven onder de punten 3 tot en met 8;
- 10 de verbeelding van het bestemmingsplan Stadshagen I vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 11 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Stadshagen I vast te stellen;
- 12 degenen die een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I naar voren hebben gebracht van ons besluit in kennis te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 juli 2012

de voorzitter,

de griffier,

Beslisnota voor de raad

Datum 9 juli 2012
Ons kenmerk EC1204-0029

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Stadshagen I
Versienummer 3

Portefeuillehouder G.J. Piek

Informant J.J. Lapré en F.F.J.M. Kroese
Eenheid/Afdeling Expertisecentrum/Ruimtelijke Planvorming en Ontwikkeling/Ruimte en Economie
Telefoon 2554 / 3315
Email jj.lapre@zwolle.nl / ffjm.kroese@zwolle.nl
Bijlagen 1. gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I;
2. zienswijzennota bestemmingsplan Stadshagen I;
3. zienswijzen bestemmingsplan Stadshagen I.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 alle reclamanten in hun zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I te ontvangen;
- 2 gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijzen, zoals aangegeven in de zienswijzennota Stadshagen I;
- 3 in de bestemming Sport ter plaatse van Oude Wetering 43 een vergroting van het bouwvlak aan te brengen met een maximale bouwhoogte van 10 meter ter plaatse van die vergroting, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0004;
- 4 in de bestemming Gemengd 5 de 3 bouwvlakken samen te voegen tot 1 ruimer bouwvlak, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0004 en aan artikel 10 Gemengd 5 van de bijbehorende regels onder lid 10.2.1 *gebouwen* een nieuw onderdeel c toe te voegen dat luidt: 'de maximale gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen mag niet meer 1.500 m² bedragen';
- 5 de kavels 356 en 357 met de aangrenzende woning Hasselterdijk 40a, het aangrenzende deel van de Hasselterdijk en de aangrenzende groenstrook tussen de Hasselterdijk en het Zwarte Water buiten het bestemmingsplangebied te houden, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0004;
- 6 in artikel 20 Verkeer – Railverkeer van de bijbehorende regels in lid 20.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde* de tekst van onderdeel a als volgt te wijzigen: 'de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen';
- 7 in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging de toelaatbare bestemming 'Gemengd - 1' te schrappen bij alle SBI-codes, welke beginnen met 47 (detailhandel) en in artikel 7 'Gemengd – 2' in het eerste lid onder a.2 achter 'detailhandel in de eerste bouwlaag' toe te voegen 'met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 300 m²';
- 8 de bestemming Wonen – Meergezinshuis te wijzigen in de bestemming Wonen ter plaatse van de Vechterweerdhof, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0004;
- 9 het bestemmingsplan Stadshagen I gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven onder de punten 3 tot en met 8;
- 10 de verbeelding van het bestemmingsplan Stadshagen I vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP09012-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 11 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Stadshagen I vast te stellen;

Datum 9 juli 2012
Ons kenmerk EC1204-0029

- 12 degenen die een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I naar voren hebben gebracht van uw besluit in kennis te stellen.

Datum 9 juli 2012
Ons kenmerk EC1204-0029

Toelichting op het voorstel

Inleiding

10: Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Stadshagen I vast te stellen.

Dit bestemmingsplan voor de bestaande wijk Stadshagen is het 10^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.

Voor de bestaande wijk Stadshagen gelden momenteel 36 bestemmingsplannen. Het oudste plan stamt uit 1979. Het jongste uit 2011.

Beoogd effect

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

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:

- Het plan maakt de beoogde verdere ontwikkeling van de strategische zone langs de Werkerlaan mogelijk.
- Tevens voorziet het plan in de realisering van het park in Oud Frankhuis.
- Op de erven bij woningen zal de nieuwe gemeentelijke standaard voor aan- en bijgebouwen uit 2007 van toepassing zijn. Dit kan leiden tot enige verdichting op erven.
- Door de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening op 1 januari 2012 moet bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden. Op basis van de cultuurhistorische analyse Zwarte Water is een beschermende regeling opgenomen voor Oud Frankhuis en de Hasselterdijk 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.

Argumenten

Het plan geeft uitvoering aan het project Zwolle op Orde dat erop gericht is voor het jaar 2013 over actuele bestemmingsplannen te beschikken.

Ondanks de recente ontwikkeling van de wijk zijn er nu toch al bestemmingsplannen van toepassing die zeer van elkaar verschillen. Het nieuwe plan voorziet weer in een actuele, uniforme, eenvoudige en gestandaardiseerde regeling.

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

Op grond van de nieuwe Wet op de 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.

Datum 9 juli 2012
Ons kenmerk EC1204-0029

Het digitaal vervaardigde plan zal gemakkelijker kunnen worden bijgesteld.

Risico's

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

Financiën

11: 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.

De verdere ontwikkeling van de strategische zone langs de Werkerlaan en de ontwikkeling van het park in Oud Frankhuis kunnen worden gerealiseerd binnen de bestaande grondexploitatie van Stadshagen.

Communicatie

De opmerkingen van de vooroverlegpartners hebben niet geleid tot belangrijke wijzigingen.

In het kader van het verplichte vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan op 17 juni 2011 toegezonden naar een aantal vooroverlegpartners, waaronder de provincie, inspectie ruimtelijke ordening en het waterschap Groot Salland. Verzocht is om voor 1 oktober 2011 te reageren.

De provincie heeft geantwoord dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal belang. Wel werd samen met de veiligheidsregio IJsselland verzocht om een passage in de toelichting op te nemen over het overstromingsrisico. De verzochte passage is in de toelichting van het ontwerp opgenomen.

Voor verdere details wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de toelichting.

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.

1: Voorgesteld wordt om alle reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I heeft met ingang van donderdag 10 november 2011 tot en met woensdag 21 december 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Informatiecentrum van het Stads kantoor en in het Informatiecentrum Stadshagen.

Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken is op woensdag 9 november 2011 gepubliceerd in de Staatscourant en de Peperbus.

Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP09012-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP09012-/NL.IMRO.0193.BP09012-0003/>

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

De vooroverleginstanties zijn op 1 november 2011 per e-mail in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I zijn 7 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht en 1 mondelinge zienswijze.

Datum 9 juli 2012
Ons kenmerk EC1204-0029

Alle schriftelijke zienswijzen en het verslag van de mondelinge zienswijze zijn als bijlage 3 bij dit raadsvoorstel gevoegd.

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 Stadshagen I, welke als bijlage 2 bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

2: Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijzen, zoals aangegeven in de zienswijzennota Stadshagen I.

3 tot en met 6: Voorgesteld wordt om het plan gewijzigd vast te stellen, zoals nader aangegeven in de zienswijzennota Stadshagen I.

De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

3. In het sportpark van tennisvereniging TC'91 Stadshagen aan de Oude Wetering 43 wordt een opblaasbare tennishal toegestaan.
4. De bebouwingsmogelijkheden in de nieuwe gemengde bestemming achter de woning Frankhuisweg 30 worden verruimd qua situering en oppervlakte.
5. De woning Hasselterdijk 40a met de er achter gelegen kavels worden buiten dit conserverende plan gehouden om later mee te nemen in een in overleg met de eigenaar van de gronden op te stellen ontwikkelingsplan.
6. Langs de spoorlijn Zwolle – Kampen worden bij recht hekken tot maximaal 2 meter hoog toegestaan.

Voor verdere details en de aanpassing van de plantoelichting naar aanleiding van de zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota.

Voor het overige wordt voorgesteld om de zienswijzen ongegrond te verklaren, zoals omschreven in de zienswijzennota Stadshagen I.

7: Het plan is aangepast aan het amendement over gedoseerde groei van het winkelcentrum Stadshagen.

Op 2 april 2012 is de Kadernota detailhandel 2012-2020 door uw raad vastgesteld. Daarbij is een amendement over gedoseerde groei van het winkelcentrum Stadshagen aangenomen.

Ter wille van de flexibiliteit was in het ontwerp van het bestemmingsplan detailhandel mogelijk gemaakt op de begane grond van het Bewegingshuis en waren de beperkingen in oppervlakte voor detailhandel in het Cultuurhuis vervallen. Ter uitvoering van het amendement wordt detailhandel nu niet meer mogelijk gemaakt in het Bewegingshuis en is de detailhandel in het Cultuurhuis conform het geldende plan weer beperkt tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 300 m². De bijbehorende toelichting is in deze zin aangepast.

Bij leegstand van een unit kan detailhandel na afweging van alle betrokken belangen door ons via een afwijkingsprocedure eventueel alsnog worden toegestaan.

8: Het plan is aangepast ten behoeve van de bouw van 30 eengezinshuizen in plaats van meergezinshuizen aan de Vechterweerdhof in Werkeren.

De realisatie van meergezinshuizen door Bouwfonds ten behoeve van Openbaar belang is destijds door een conflict tussen beide partijen op het laatste moment niet doorgegaan. Daarop is het plan door Bouwfonds

Datum 9 juli 2012
Ons kenmerk EC1204-0029

verder uitgewerkt op basis van grondgebonden woningen. Dit was in het stedenbouwkundig plan ook het oorspronkelijke uitgangspunt. In het bestemmingsplan was deze correctie nog niet doorgevoerd.

Vervolg

12: 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 6 weken ter inzage worden gelegd.

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

