

Beslisnota voor de raad

Datum 4 juni 2012
Ons kenmerk OW1206-0029

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Spoolde Zuid
Versienummer 1

Portefeuillehouder G. Piek

Informant M. Meijer / mevrouw J. van den Berg
Eenheid/Afdeling OWA / ECR
Telefoon 2057 / 2396
Email m.meijer@zwolle.nl / j.van.den.berg@zwolle.nl
Bijlagen

- 1 gewijzigd ontwerp-bestemmingsplan Spoolde Zuid
- 2 wijzigingsnota bestemmingsplan Spoolde Zuid
- 3 nota van zienswijzen bestemmingsplan Spoolde Zuid
- 4 zienswijzen
- 5 stedenbouwkundige analyse en modellenstudie Ruiterlaan (Ambelterrein)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. alle reclamanten in hun zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan Spoolde Zuid te ontvangen;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Spoolde Zuid" zoals omschreven in de nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Spoolde Zuid;
3. het bestemmingsplan Spoolde Zuid gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan "Spoolde Zuid";
4. de verbeelding van het bestemmingsplan "Spoolde Zuid", vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0193.BP9014-0004 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO 0193.BP9014-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
5. uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reacties van de inspecteur VROM en de provincie daartoe aanleiding geven;
6. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Spoolde Zuid" vast te stellen.

Datum 4 juni 2012
Ons kenmerk OW1206-0029

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Spoolde Zuid heeft in het kader van de vaststelling met ingang van 12 januari 2012 tot en met 22 februari 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor. Daarnaast was het plan te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Op het plan zijn drie zienswijzen ingediend. Een en ander heeft geleid tot enkele aanpassingen, waardoor wij voorstellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Spoolde Zuid beoogt te voorzien in een actueel juridisch-planologisch toetsingskader, waarbij behoud van de huidige structuur van de wijk het uitgangspunt is. Daarnaast is het doel voor de locatie aan de Ruiterslaan 1-1 (voormalige Ambeltschool) de ontwikkeling van vrijstaande woningen mogelijk te maken en op het perceel Spoolderbergweg 13 twee vrijstaande woningen te realiseren.

Argumenten

1.1 De reclamanten hebben tijdig hun zienswijze ingediend

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan " Spoolde Zuid" zijn drie schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Alle schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ontvangen en als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

2.1 /3.1 De zienswijzen hebben geleid tot het gedeeltelijk wijzigen van het bestemmingsplan

In de nota van zienswijzen wordt voorgesteld om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen en wel op de hieronder genoemde punten:

- de bestemming "tuin" wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen" tot 3 meter uit de voorgevels van de woningen aan de Ruiterslaan 9 tot met 25, 29 (zuidzijde woning) tot en met 35.
- voor het perceel aan de Ruiterslaan 14 wordt in de bestemming "Maatschappelijk" de opgenomen goot- en bouwhoogte gewijzigd in 10 meter.
- in de bestemming Kantoren aan de Oude Veerweg 1 wordt de bouwhoogte gewijzigd in 18 meter en het gedeelte waarin het techniekgedeelte aanwezig is, gewijzigd in een bouwhoogte van 22 meter.

In de nota van zienswijzen wordt voorgesteld om aan de zienswijze die is ingediend tegen de locatie Ruiterslaan1-1 niet tegemoet te komen. De zienswijze is met name gericht tegen de voorziene verkaveling van dit perceel. Naar aanleiding van deze zienswijze is er een gesprek geweest met reclamant, de projectontwikkelaar van het perceel Ruiterslaan 1-1 (Bouwfonds) en ambtenaren van de gemeente Zwolle. Naar aanleiding hiervan is aan reclamant aangeboden zijn plant –en pootrecht over te nemen voor het gedeelte langs de Ruiterslaan grenzend aan het perceel Ruiterslaan 1-1. Reclamant heeft echter aangegeven meer tijd nodig te hebben om te kunnen oordelen. Daarnaast is in overleg

Datum 4 juni 2012
Ons kenmerk OW1206-0029

besloten Stichting Oversticht te vragen advies uit te brengen over de verkaveling en de landschappelijke inpassing van de geprojecteerde woningen. Dit advies is als bijlage 5 bij het voorstel gevoegd. Dit advies heeft er niet toe geleid om de verkaveling van het perceel Ruiterslaan 1-1 aan te passen. Voor de inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar hoofdstuk 2.3 van de nota van zienswijzen (bijlage 3)

3.2. De regels en de verbeelding zijn in overeenstemming met elkaar gebracht en het beleid ten behoeve van Bed & breakfast is opgenomen.

De op de verbeelding (plankaart) opgenomen maatvoeringsaanduidingen waren niet allemaal in de regels opgenomen danwel de omschrijvingen in de regels waren niet gelijk aan de omschrijvingen op de verbeelding. In het gewijzigde plan wordt dit aangepast.

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

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen die gewijzigd worden vastgesteld eerst aan de inspecteur ruimtelijke ordening en de provincie worden voorgelegd, alvorens tot publicatie van het plan te kunnen over te gaan. De termijn waarbinnen zij kunnen reageren is zes weken.

6.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, (hierna "een aangewezen bouwplan"), in combinatie met een bestemmingsplan, wijzigingsplan, of omgevingsvergunning is de afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) van toepassing. Dit houdt in dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzakelijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

Aangewezen bouwplan

In het onderhavige bestemmingsplan is ten aanzien van het bij derden in eigendom zijnde percelen:

- kadastraal bekend gemeente Zwollerkerspel, sectie M, nummer 3846 (Ruiterslaan1-1)
- kadastraal bekend gemeente Zwollerkerspel, sectie M, nummers 4290 en 4291 (Spoolderbergweg 13; voorzien in een aangewezen bouwplan.

Voor de bovengenoemde percelen is een anterieure overeenkomst gesloten. Door middel van deze anterieure overeenkomst zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.

Risico's

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

Financiën

De kosten van het plan zullen worden gedekt uit het kostenverhaal en uit het budget ruimtelijke plannen. Totaal is beschikbaar gesteld € 124.000,-. De kosten per mei 2012 bedragen € 114.451,-.

Datum 4 juni 2012
Ons kenmerk OW1206-0029

Rekening houdend met de kosten voor de ontwikkelaar is er nog € 22.377,- beschikbaar om het plan en de procedure af te ronden.

Communicatie

Na vaststelling door uw raad zullen degenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Peperbus en de Staatscourant. Tevens zal het plan worden geplaatst op ruimtelijke plannen.nl. Publicatie van het vaststellingsbesluit zal plaats vinden, zodra de reactie van de inspecteur VROM en de provincie hebben gereageerd dat zij afzien van het indienen van een reactieve aanwijzing en tegen vroegtijdige publicatie geen bezwaar hebben. .

Vervolg

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan door belanghebbenden beroep worden ingediend tegen de wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

drs. H.J. Meijer, burgemeester



drs. O. Dijkstra, secretaris



Datum 4 juni 2012
Ons kenmerk OW1206-0029

Besluit

Jaargang 2012
Nummer
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Spoolde-Zuid

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 4 juni 2012

besluit:

1. alle reclamanten in hun zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan Spoolde Zuid te ontvangen;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Spoolde Zuid" zoals omschreven in de nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Spoolde Zuid;
3. het bestemmingsplan Spoolde Zuid gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan "Spoolde Zuid" en daaraan de volgende wijziging toe te voegen; de bouwvlakken van de twee geprojecteerde woningen op het perceel Ruiterlaan 1-1 naast de heuvel met theekoepel op het perceel Ruiterlaan 1, drie meter op de verbeelding naar achteren te leggen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals op de bijgevoegde uitsnede van de verbeelding is weergegeven en dit te omschrijven in de wijzigingsnota bestemmingsplan "Spoolde Zuid".
4. de verbeelding van het bestemmingsplan "Spoolde Zuid", vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0193.BP9014-0004 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO 0193.BP9014-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
5. uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reacties van de inspecteur VROM en de provincie daartoe aanleiding geven;
6. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Spoolde Zuid" vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 juni 2012

de voorzitter,

de griffier,

Expertisecentrum
Stad en Landschap

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

www.zwolle.nl

Wijzigingsnota

bestemmingsplan Spoolde Zuid

Opdrachtgever	OWA
Opdrachtnemer	ECR
Versie	
Datum	25 juni 2012

Wijzigingen

Regels

In de regels aan artikel 10.2.1 van de bestemming “Wonen ”

- een nieuw lid “b” toe te voegen met als tekst:
“ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ mag de goot-, en bouwhoogte in meters van een hoofdgebouw niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;”
- een nieuw lid “c” toe te voegen met als tekst:
“ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)’ mag de goot-, en bouwhoogte in meters en de dakhelling in graden van een hoofdgebouw niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;”
- een nieuw lid “d” toe te voegen met als tekst:
“ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)’ mag de goot-, en bouwhoogte in meters en het aangegeven percentage van een hoofdgebouw niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte percentage en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan het aangegeven percentage;”
- een nieuw lid “e” toe te voegen met als tekst:
“ter plaatse van de aanduiding ‘minimale- maximale goot- bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)’ mag de goot-, en bouwhoogte in meters en de dakhelling in graden van een hoofdgebouw niet minder en/of niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan het aangegeven percentage;”
- het bepaalde in lid 10.2.1 onder b en c te schrappen
- in de regels van artikel 10.2.1 de leden “d tot en met h” te vernummeren tot “f tot en met j”.
- in de regels van artikel 10.2.1 lid i (nieuw), de hoofdletter “E” na het woord “wooneenheden” te schrappen.
- in de regels van artikel 10.2.1 1. lid j (nieuw), “maximale inhoud woning (r)” te vervangen door “maximum volume (m³)”.

In de regels in artikel 10.5.1 in:

- lid “b” na “onder b” toe te voegen “c, d en e”
- lid “c” na onder “e” toe te voegen “g”.
- lid “d” de letter “f” te vervangen door “c”, “e” en “h”.

De bovenstaande wijzigingen zijn doorgevoerd om de regels in overeenstemming te brengen met de maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn opgenomen. Niet

alle maatvoeringsaanduidingen waren in de regels opgenomen dan wel waren de omschrijvingen in de regels niet gelijk aan de omschrijvingen op de verbeelding.

In de regels aan artikel 20.2 van de Algemene afwijkingsregels een nieuw lid “h” toe te voegen met als tekst:

“de bestemmingsregels, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:

1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;
2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf aanwezig is.”

De bovenstaande wijziging is het gevolg van het feit dat voor bed & breakfast een algemeen beleid is vastgesteld, waarbij is bepaald dat dit in de Zwolse bestemmingsplannen wordt opgenomen.

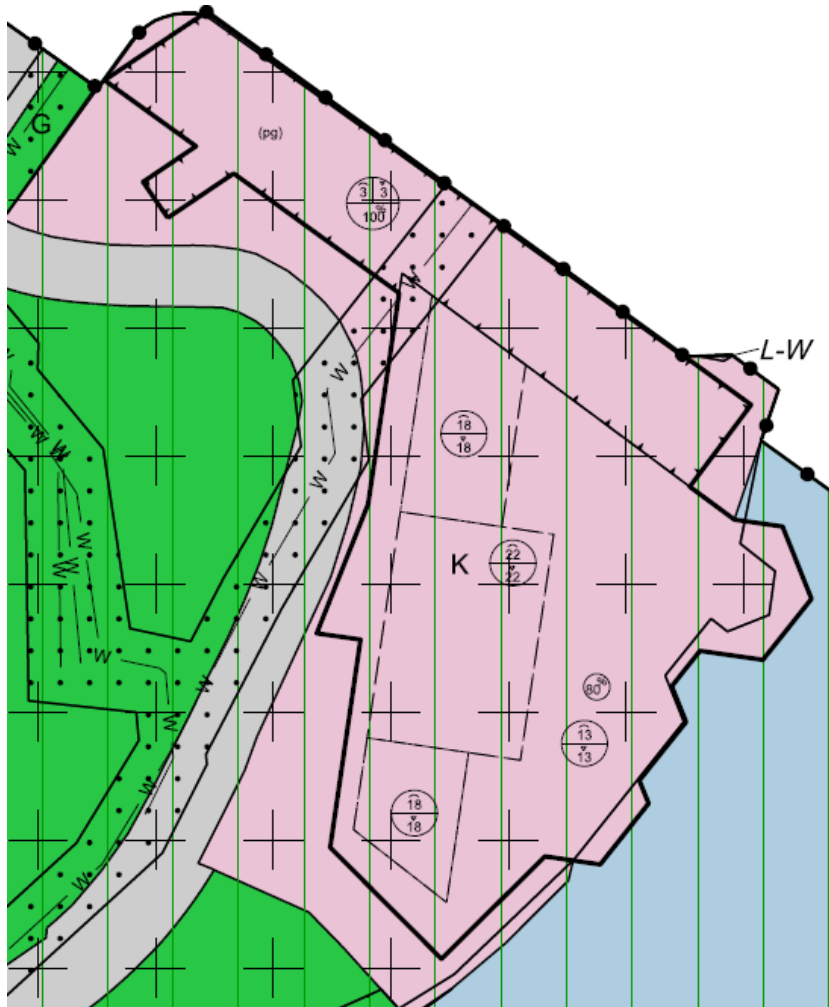
Toelichting

Als gevolg de zienswijze van Vitens (Oude Veerweg 1) wordt in hoofdstuk “4.2.4 Bodemkwaliteit” de tekst over de bodemverontreiniging geschrapt. Ook de kaart waarop het perceel Oude Veerweg 1 dit staat aangegeven wordt aangepast.

Verbeelding

• Oude Veerweg 1

Op het perceel Oude Veerweg 1 in het bouwvlak voor de bestemming Kantoor met een maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (13, 13 en 100%) deze te wijzigingen met een gedeelte waarin een maximale goot –en bouwhoogte 18 meter en een gedeelte met een bouwhoogte van 22 meter wordt toegestaan, zoals onderstaande uitsnede is weergegeven.



De bovenstaande wijziging is het gevolg van het gedeeltelijk gegrond verklaren van de zienswijze van Vitens.

- Ruiterlaan 9 tot met 25, 29 (zuidzijde woning) tot en met 35
Op de bovengenoemde percelen de bestemming “tuin” te wijzigen in de bestemming “Wonen” tot 3 meter uit de voorgevels van de woningen aan de Ruiterlaan 9 tot met 25, 29 (zuidzijde woning) tot en met 35.
- Ruiterlaan 14
Op het perceel Ruiterlaan 14 in de bestemming “Maatschappelijk” de opgenomen maximale goot- en bouwhoogte te wijzigen van “15 meter” in “10 meter”.

De bovenstaande wijzigingen zijn het gevolg van het gedeeltelijk gegrond verklaren van de zienswijze van de heer Bredewold.

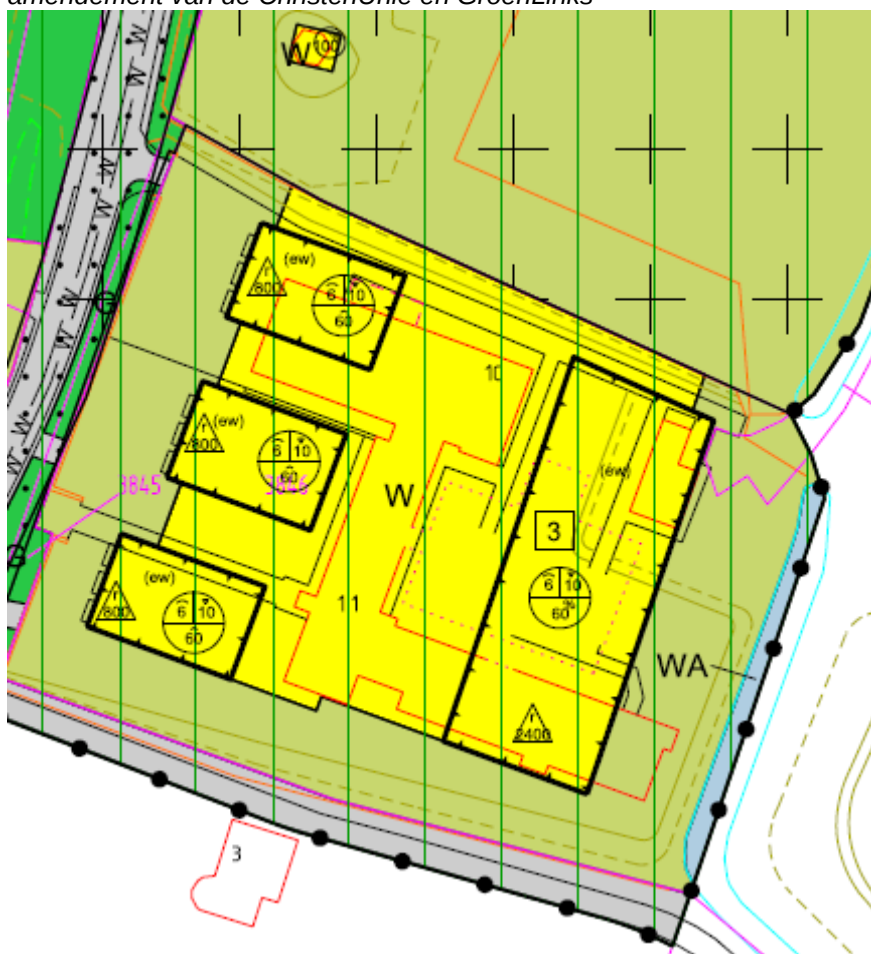
- Ruiterlaan 16 en 18
Op de percelen Ruiterlaan 16 en 18 in de bestemming “Wonen” de opgenomen bouwhoogte van “6 meter” te wijzigen in “9 meter”.

De bovenstaande wijziging is het gevolg van het abusievelijk verkeerd inventariseren van de bouwhoogte van deze woningen.

- Ruiterlaan 1.1

Op het perceel Ruiterlaan 1.1 de bouwblokken van de twee geprojecteerde woningen naast de heuvel met theekoepel op het perceel Ruiterlaan 1, drie meter op de verbeelding naar achteren te leggen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals op de bijgevoegde uitsnede van de verbeelding is weergegeven.

De bovenstaande wijziging is het gevolg van het door de gemeenteraad aangenomen amendement van de ChristenUnie en GroenLinks



Expertisecentrum
Stad en Landschap

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

www.zwolle.nl

Nota van zienswijzen

ontwerp bestemmingsplan Spoolde Zuid

Opdrachtgever	OWP
Opdrachtnemer	ECR
Versie	
Datum	25 juni 2012

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	3
2.1	M. Bredewold, Ruiterlaan 25, 8019 PB Zwolle	3
2.1.1	Advies	10
2.2	Vitens, Postbus 1090, 8200 BB Lelystad	10
2.2.1	Advies	10
2.3	F.H. Baron Sloet van Oldruitenborgh, Ruiterlaan 1, 8019 BN Zwolle	11
2.3.1	Advies	16
2.3.2	Raadsbesluit 25 juni 2012	16

Bijlage

- 1 Advies Stichting Oversticht. "Stedenbouwkundige analyse en modellenstudie Ruiterlaan (Ambelatterrein)"
- 2 Amendement d.d. 25 juni 2012 ChristenUnie en GroenLinks Vaststellen bestemmingsplan Spoolde Zuid. Betreft rooilijnen aan de Ruiterlaan.

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Spoolde Zuid heeft met ingang van 12 januari 2012 tot en met 22 februari 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lubeckplein te Zwolle. Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, is op woensdag 11 januari 2012 gepubliceerd in de Staatscourant en in de Peperbus. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP09014-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via
<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP09014-/NL.IMRO.0193.BP09014-0003/>

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

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan “ Spoolde Zuid ” zijn 3 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht door:

- 1 M. Bredewold, Ruiterlaan 25, 8019 PB Zwolle
- 2 Vitens, Postbus 1090, 8200 BB Lelystad
- 3 F.H. Baron Sloet van Oldruitenborgh, Ruiterlaan 1, 8019 BN Zwolle

Alle schriftelijke zienswijzen zijn als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

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

2 Zienswijzen

Samenvatting van en commentaar op de ontvankelijke zienswijzen

Wij hebben de zienswijzen kort samengevat en van commentaar voorzien.

2.1 M. Bredewold, Ruiterlaan 25, 8019 PB Zwolle

Reclamant heeft nog de volgende vragen/wensen over het ontwerpbestemmingsplan Spoolde Zuid.

Samenvatting zienswijze

Hoe wordt een bestaande carport in het ontwerp bestemmingsplan beoordeeld? Als m² bijgebouw? Of als geen gebouw zijnde.

Reactie gemeente

Een carport wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk. Een bijbehorend bouwwerk is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak. De oppervlakte telt mee bij het aantal m² aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken dat buiten het bouwvlak is toegestaan.

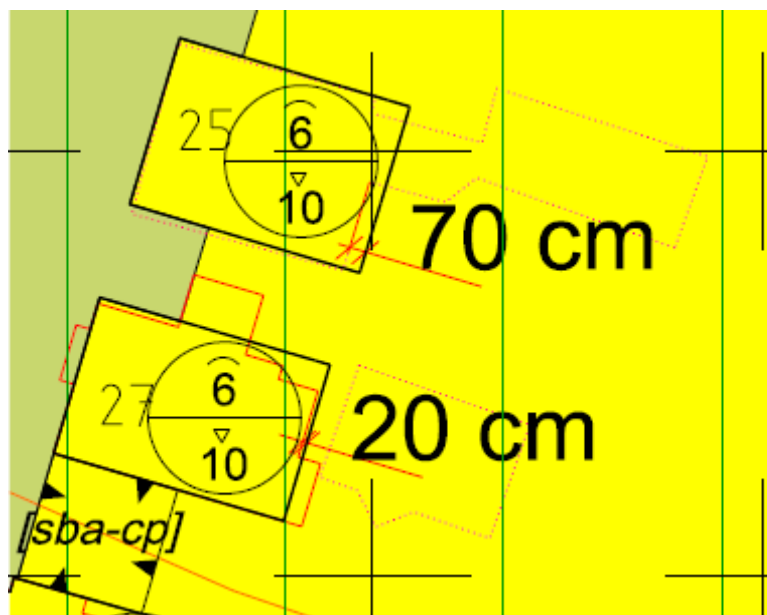
Samenvatting zienswijze

Waar ligt de grens van het bouwvlak aan de achterzijde van onze woningen aan de onevenzijde van de Ruiterlaan, met name bij de nrs 25 en 27? Op de e-mail die door de gemeente is toegestuurd komt dit nog niet duidelijk naar voren. Is de achtergevel van o.a. de woningen (nrs. 25 en 27) de grenslijn?

Reactie gemeente

Het bouwvlak aan de achterzijde van de genoemde woningen ligt op één lijn. Deze is bepaald aan de hand van de gemiddelde diepte van de woningen ter plaatse en heeft een diepte van 11meter.

Dit betekent dat aan de kant waar de woning van reclamant grenst aan nr 27 nog een kleine uitbreidingsmogelijkheid binnen het bouwvlak is. Voor de woning op nr 27 geldt dat de achtergevel aan de zijde met het perceel op nr 29 gedeeltelijk buiten het bouwvlak is gelegen. Dit betekent dat nr. 25 nog ca. 70 cm ruimte heeft binnen het bouwvlak en nr. 27 ca. 20 cm. Dit is op onderstaande tekening weergegeven.



Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt waarom er verschillen in goot en bouwhoogtes zijn? De nrs. 16 en 18 aan de Ruiterlaan hebben 3 meter goothoogte en 6 meter bouwhoogte, terwijl de onevennummers en de nrs. 8 en 10 een goothoogte van 6 mtr en een bouwhoogte van 10 mtr hebben. Dit alles zonder vrijstellingen.

Reactie gemeente

De bestaande bebouwing wordt conform het huidige legale gebruik en volume bestemd. Indien het geldende plan ruimere mogelijkheden geeft dan er gerealiseerd zijn, wordt volgens die ruimere mogelijkheden bestemd. De woningen aan de Ruiterslaan 16 en 18 zijn in 2007 verleend met een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan. De bouwhoogte van deze woningen is 9 meter. Op de plankaart staat abusievelijk een bouwhoogte van 6 meter. Dit zal worden aangepast.

De woningen aan de Ruiterslaan 8 en 10 hebben lagere goot en bouwhoogte, maar mogen op grond van het geldende uitbreidingsplan Spoolde Zuid juncto voorschriften Zwolle-Kerspel 1967 een goothoogte hebben van 6 meter. Dit in combinatie met een dakhelling van 40 graden betekent een bouwhoogte van ca 10 meter. !

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt de bestemming "Wonen" in de Ruiterslaan door te trekken naar de voorkant van de woningen, net zoals tussen de nrs. 27 / 29 en naast nr 41. Dit geeft een rustiger beeld. Dan heeft iedereen dezelfde mogelijkheden, voor bijvoorbeeld een carport.

Reactie gemeente

De reden waarom bij de genoemde percelen de bestemming Wonen is doorgetrokken is dat bij deze woningen in het verlengde van de voorgevel een bijgebouw of een carport is gerealiseerd. Dit past binnen het uitgangspunt dat bestaande bebouwing conform het huidige legale gebruik en volume worden bestemd. Bij de andere woningen aan de Ruiterslaan 9 tot en met 35 is dit niet het geval en zijn de bijgebouwen achter het verlengde van de achtergevel van de woningen gerealiseerd. Meer carports in het straatbeeld is stedenbouwkundig niet gewenst. Stedenbouwkundig is het wel aanvaardbaar de bestemming "wonen" op 3 meter uit de voorgevel van deze woningen te leggen. De openheid in het stedenbouwkundig beeld blijft hierdoor gehandhaafd. Deze mogelijkheid is opgenomen in het geldende uitbreidingsplan Spoolde Zuid. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

Samenvatting zienswijze

Volgens artikel 10.2.2.e van de regels mogen bijgebouwen maximaal 6 meter hoog zijn. Reclamant vraagt zich af ook een bijgebouw op de scheiding gebouwd kan worden met plat dak, zonder goot, met een hoogte van maximaal 6 meter?

Reactie gemeente

Dit is toegestaan.

Samenvatting zienswijze

In artikel 10.5.1.g van de regels is aangegeven dat er kan worden afgeweken tot een bouwhoogte van 7 meter bouwhoogte, met onder andere als voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Wat is in de ogen van de gemeente onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden? Zijn gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden al niet onevenredig aangetast bij 6 meter bouwhoogte?

Reactie gemeente

De vraag of er sprake is van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden kan niet in zijn algemeenheid worden beantwoord en is afhankelijk van de situatie ter plaatse, zoals de ligging van het perceel en de aanwezige bebouwing. De bouwhoogte van 6 meter voor een bijgebouw bij een woning is stedenbouwkundig gezien een aanvaardbare hoogte. In het geval van het perceel van reclamant, zal gelet op de grootte van het perceel (ca 1000 m²) de bouw van een bijgebouw de gebruiksmogelijkheden van zijn perceel niet onevenredig aantasten. Er is voldoende ruimte op het perceel bijvoorbeeld als tuin te gebruiken of te bebouwen.

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt zich af of er geen regels worden opgesteld voor de afstand tot aan de scheiding voor bijgebouwen? Het hoofdgebouw in het bouwvlak dient wel 3 meter uit de scheiding te blijven volgens de voorschriften. En ook in het bestemmingsplan "Ruiterlaan 3" (zie punt 8.2. Inspraak) heeft u wel de voorwaarde verbonden, ter plaatse van Ruiterlaan 5, om uit de scheiding te blijven met eventuele bijgebouwen. In dit bestemmingsplan wordt wel de wens van burens gerespecteerd.

Reactie gemeente

Eén van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is dat in het kader van deregulering het erf aan de zijkant en de achterzijde van het bouwvlak zonder afwijking mag worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50% en 100 m². Ter wille van de openheid in het stedenbouwkundig beeld blijft het uitgangspunt waar mogelijk van toepassing om bijbehorende bouwwerken in de zijtuin achter de voorgevel van het hoofdgebouw te plaatsen. Veel bijgebouwen zijn daarnaast in de bestaande situatie al op de scheiding gerealiseerd. Het is dan in overeenstemming met het uitgangspunt van het bestemmingsplan om bestaande bebouwing conform het huidige legale gebruik en volume te bestemmen, om bijgebouwen tot de perceelsgrens mogelijk te maken. Bovendien kunnen er op grond van de regels nadere eisen worden gesteld aan de plaats afmetingen van de bebouwing. Voor hoofdgebouwen geldt wel een afstand tot de perceelsgrens, omdat dit in architectonisch opzicht het belangrijkste gebouw is op een perceel. Indien dit niet wordt geregeld is het mogelijk aaneengesloten woonbebouwing te realiseren. Daar waar dit de feitelijke situatie is of stedenbouwkundig wenselijk is wordt dit mogelijk gemaakt. Aan de Ruiterlaan is dit op een tweetal locaties (Ruiterlaan 15 -19 en 35-41) het geval. Voor het overige zijn er langs de Ruiterlaan vrijstaande en twee- onder éénkappers gerealiseerd. Ter wille van de openheid in het stedenbouwkundig beeld dienen de hoofdgebouwen daar tenminste 3 meter uit de perceelsgrens worden gebouwd.

Het plan voor de Ruiterlaan 3 is niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Bij de Ruiterlaan 3 was er sprake van een nieuw te ontwikkelen woonlocatie. In overleg met de ontwikkelaar en de bewoner aan de Ruiterlaan 5 is besloten de bijgebouwen niet op de perceelsgrens mogelijk te maken.

Samenvatting zienswijze

Het ontnemen van (zon)licht en lucht is verboden bij wet. (Art. 37 van het Burgerlijk Wetboek)

Reclamant verzoekt daarom in de voorschriften een aanvullend voorschrift op te nemen, dat bij vergunningverlening voor bijgebouwen hoger dan 3 meter, niet de aangrenzende

percelen in de schaduw komen maar het eigen perceel. De verruimde regels worden door reclamant niet als een voordeel voor o.a. zijn woongenot gezien. In de Ruiterlaan, aan de onevenzijde, liggen de tuinen op het zuidoosten, de zon verdwijnt door de aangegeven bouwhoogtes van 6 á 7 meter uit de tuin (najaar t/m voorjaar) en schijnt dan niet meer op de achter- en zijgevel van de woning.

Reactie gemeente

Zoals eerder is aangegeven is er de mogelijkheid om bij vergunningverlening nadere eisen te stellen aan plaats en afmetingen van de gebouwen. (artikel 10.3 van de regels) Indien blijkt dat de bouw van een gebouw onevenredig veel zonlichtvermindering tot gevolg heeft, kan bij vergunningverlening nadere eisen worden gesteld aan plaats en afmetingen van de gebouwen. Een aanvullende regel zit al in het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt of het juist is dat er maximaal 100 m² in totaal, zowel met als zonder vergunning, aan bijgebouwen gebouwd mag worden

Reactie gemeente

In de bestemming Wonen (artikel 10 van de regels) is de mogelijkheid opgenomen om buiten het bouwvlak uitbreidingen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken te bouwen tot 50 % van de oppervlakte van erf tot een maximum van 100 m². Ter verduidelijking zijn dit niet alleen bijgebouwen, maar ook uitbreidingen van het hoofdgebouw. Indien er een garage van 100 m² wordt gerealiseerd, mag er geen achteruitbouw aan de woning buiten het bouwvlak meer worden gebouwd. Daarnaast is de beperking dat maximaal 50% van het erf mag worden bebouwd (het achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan) Hierbij is aansluiting gezocht bij het vergunningsvrij bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ook hier is deze beperking van 50% opgenomen. Dit betekent dat de bebouwing op het erf die met en zonder omgevingsvergunning mag worden gebouwd nooit meer dan 50 % van erf mag omvatten tot een maximum van 100 m².

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt de weg naar Vitens, voor de 5 nieuwe woningen (best.pl. Ruiterlaan 3), te verbreden zodat vrachtverkeer in de toekomst hier ook langs kan, en sneller bij de Vitens op het terrein is.

Reactie gemeente

Onduidelijk is wat het belang van reclamant bij dit punt is. De vrachtwagens komen niet langs zijn woning. Een bredere weg is overigens ruimtelijk niet acceptabel, omdat de weg grenst aan een waardevolle groenstructuur aan de zuidoostelijke zijde van het perceel Ruiterlaan 1-1. Het verbreden van de weg zou deze groenstructuur aantasten. Deze dient in stand te worden gehouden.

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt de bouwhoogte voor school "de Brug", aan te passen aan een normale bouwhoogte voor een woonwijk. Er is een bouwhoogte mogelijk van 15 meter terwijl er nooit een hoogte was vastgesteld voor dit terrein. Aan de rand van de woonwijk had

hoogbouw prima gepast. In het hart van een woonwijk hoort geen hoogbouw, het ontnemt velen daglichttoetreding in de woning.

Het bestemmingsplan van 1962 met deze bestemming bijzondere gebouwen was bedoeld dat er een school mocht komen, maar niet dat deze school 15 meter hoog mocht zijn. In het nieuwe plan kan deze school gedoogd worden en mocht deze school in de toekomst verdwijnen kan er normale woningbouw plaatsvinden. Dus hoofdbestemming wonen met ontheffing voor de bestaande school.

Reactie gemeente

In het geldende bestemmingsplan Spoolde-Zuid juncto voorschriften Zwolle-Kerspel 1967 is voor de school geen goot en- bouwhoogte opgenomen. In de voorschriften is weliswaar opgenomen dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven, maar op de plankaart is geen goothoogte opgenomen. Artikel 9 van de Woningwet bepaalt dat de voorschriften van de bouwverordening van toepassing blijven indien het desbetreffende bestemmingsplan geen voorschriften bevat, die hetzelfde onderwerp regelen, tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt. Gelet hierop is voor wat betreft de toegestane bouwhoogte de bouwverordening van toepassing. In de bouwverordening van de gemeente Zwolle is bepaald dat (artikel 2.5.24) de hoogte van een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet meer mag bedragen dan 15 meter. Deze hoogte is voor de school planologisch toegestaan en opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Dit past ook binnen het uitgangspunt dat de ruimere planologische mogelijkheden worden bestemd. Voorwaarde is wel dat realisatie stedenbouwkundig nog aanvaardbaar is. Bij nadere bestudering is gebleken dat een bouwhoogte van 15 meter, gelet op de omliggende woonbebouwing die maximaal 10 meter mag bedragen, stedenbouwkundig niet goed inpasbaar is. Gelet hierop zal op de verbeelding de goot- en bouwhoogte worden teruggebracht naar 10 meter.

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt het gebied "wonen" aan de rechterzijde van zijn woning verder naar voren te verschuiven +/- 2,5 mtr, omdat hier nog een schuurtje/afdak staat. Het gebied "wonen" is nu alleen naar voren gehaald voor het bijgebouw van Ruiterlaan 27.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor is aangegeven, zal de bestemming Wonen worden doorgetrokken tot 3 meter uit de voorgevel van diverse woningen aan de Ruiterlaan, waaronder ook voor de woning van reclamant.

Samenvatting zienswijze

Reclamant is van mening dat het niet netjes is om deze publicatie van het ontwerpbestemmingsplan, alleen via de krant te doen. Het zou netter zijn geweest indien iedereen persoonlijk bericht had gekregen. De publicatie is ook niet rechtsgeldig, omdat er niet in vermeld staat dat als je geen zienswijze indient, dat je dan ook geen bezwaar meer aan kunt tekenen bij de publicatie van het bestemmingsplan. Bij de publicatie van het eventuele nieuwe bestemmingsplan wordt er door u wel vermeld dat een ieder die een zienswijze heeft ingediend beroep aan kan tekenen.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 3.8 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening is er slechts een verplichting om het ontwerpbestemmingsplan te publiceren in de Staatscourant en in dag, nieuws, of huis aan huisblad. De advertentie is gepubliceerd in de Peperbus en de Staatscourant en voldoet aan het wettelijke vereiste. Op grond van artikel 3.12, lid 3 van Algemene wet bestuursrecht (hierna te noemen Awb) dient in de kennisgeving onder andere te worden vermeld wie in de gelegenheid wordt gesteld zienswijze in te dienen. Er is geen verplichting om te vermelden dat indien er geen zienswijze is ingediend, er ook geen mogelijkheid tot beroep bestaat. Niet duidelijk is in welke wettelijke bepaling volgens reclamant deze verplichting zou zijn opgenomen. Bij de bekendmaking van een vastgesteld bestemmingsplan is op grond van artikel 3.45 Awb het wel een vereiste mededeling te doen wie tegen het besluit beroep kan instellen.

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan stop te zetten. Dit om reden dat er nog een procedure tegen de gemeente loopt in het huidige bestemmingsplan. Het betreft hier een afgegeven bouwvergunning voor het perceel Ruiterslaan 27 die inmiddels door de Raad van State is vernietigd en daarna ook door de Rechtbank Zwolle-Lelystad en als eindstation door de Raad van State niet-ontvankelijk is verklaard. Reclamant is van mening dat hij zwaar benadeeld door deze, naar nu blijkt, onterecht afgegeven bouwvergunning. Dit probleem dient eerst opgelost te worden, voordat er een nieuw bestemmingsplan komt.

Reactie gemeente

In de gemeente Zwolle gelden op dit moment meer dan 150 bestemmingsplannen. Een groot deel van deze plannen is verouderd, dat wil zeggen ouder dan tien jaar. Een aantal plannen dateert zelfs van voor het in werking treden van de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening in 1965. De diverse bestemmingsplannen zijn, mede door het verschillende tijdvak waarin zij zijn opgesteld, in methodisch opzicht onvoldoende op elkaar afgestemd. Zo hebben de diverse bestemmingsplannen verschillende regelingen voor vergelijkbare delen van het stedelijke gebied. Met het oog op rechtsgelijkheid - in het ene plangebied is nu minder toegestaan dan in het andere plangebied - en in verband met beheeraspecten (onder andere handhavingsbeleid) is dit uitermate ongewenst en ondoelmatig. Bovendien vervallen de plannen van voor 1965 op 1 juli 2013. Dit geldt ook voor het uitbreidingsplan Spoolde - Zuid juncto voorschriften Zwolle-Kerspel 1967, waarin het perceel van reclamant en het perceel Ruiterslaan 27 zijn gelegen.

Het doel van het bestemmingsplan is om te beschikken over een actueel bestemmingsplan, rechtszekerheid te bieden, het aantal afwijkingsprocedures te verminderen en het planologisch beleid beheersbaar te houden. Tevens is het doel voor de locatie aan De Ruiterslaan 1-1 (voormalige Ambeltschool) de ontwikkeling van vrijstaande woningen mogelijk te maken. Daarnaast is het doel op het perceel Spoolderbergweg 13 de bouw van één extra vrijstaande woning mogelijk te maken.

Het belang om voor het onderhavige plangebied het bestemmingsplan te actualiseren mede ter voorkoming dat het geldende uitbreidingsplan vervalt, wordt van groter belang geacht dan het belang van reclamant om het bestemmingsplan stop te zetten.

2.1.1

Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijze op de volgende punten gedeeltelijk gegrond te verklaren:

Op de gewijzigde verbeelding als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193. BP09014-0004 zal:

- de bestemming “tuin” wordt gewijzigd in de bestemming “Wonen” tot 3 meter uit de voorgevels van de woningen aan de Ruiterlaan 9 tot met 25, 29 (zuidzijde woning) tot en met 35.
- voor het perceel aan de Ruiterlaan 14 in de bestemming “Maatschappelijk” de opgenomen goot- en bouwhoogte worden gewijzigd in 10 meter.

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

2.2

Vitens, Postbus 1090, 8200 BB Lelystad

Samenvatting zienswijze

Bouwhoogte

Op de plankaart is voor het kantoorgebouw aan de Oude Veerweg 1 een bouwhoogte van 13 meter opgenomen. Het huidige gebouw is ca 20 meter. Er wordt verzocht dit aan te passen.

Reactie gemeente

Bij nader onderzoek is gebleken dat de bouwhoogte van het kantoorgebouw grotendeels ca 18 meter en het gedeelte waarin het techniekgedeelte is gerealiseerd een bouwhoogte heeft van ca 22 meter. De verbeelding zal op dit punt worden gewijzigd.

Samenvatting zienswijze

Bodemverontreiniging

In opdracht van Vitens is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij blijkt dat er geen noemenswaardig en/of toewijsbare bodemverontreiniging aanwezig op het perceel van Vitens. Er wordt verzocht om de toelichting op het bestemmingsplan, waarin melding wordt gemaakt van bodemverontreiniging, hierop aan te passen.

Reactie gemeente

De tekst in de toelichting en de overzichtskaart zal worden aangepast zodat de locatie over Oude Veerweg 1 komt te vervallen.

2.2.1

Advies

Gelet op het bovenstaande wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant. Op de gewijzigde verbeelding als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09014-0004 wordt in de bestemming Kantoren aan de Oude Veerweg 1 de bouwhoogte gewijzigd in 18 meter en het gedeelte waarin het techniekgedeelte aanwezig is, gewijzigd in een bouwhoogte van 22 meter.

De tekst in de toelichting en de overzichtskaart zal worden aangepast voor wat betreft het punt bodemverontreiniging zodat de locatie over Oude Veerweg 1 komt te vervallen.

2.3 **F.H. Baron Sloet van Oldruitenborgh, Ruiterlaan 1, 8019 BN Zwolle**

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt vier opmerkingen vooraf:

- Er is een formele zienswijze ingediend, maar het lijkt hem mogelijk via minder formele weg oplossingen zichtbaar te maken.
- Het ontwerpbestemmingsplan leidt niet zozeer tot precies te berekenen schade, maar houdt in de eerste plaats te weinig rekening met de kwaliteit van de omgeving.
- De zienswijze wordt ingediend, omdat er naar zijn mening zonder veel moeite meer rekening kan worden gehouden met zijn eerdere opmerkingen en hij het op enkele punten niet eens is met de reactie hierop.
- In zijn zienswijze volgt hij de nota van inspraak waar deze ingaat op zijn brieven.

Reactie gemeente

Op 13 maart jl. is naar aanleiding van de zienswijze een gesprek geweest met reclamant, de projectontwikkelaar van het perceel Ruiterlaan 1-1 (Bouwfonds) en ambtenaren van de gemeente Zwolle. Naar aanleiding hiervan zijn een aantal zaken nader uitgezet en/of onderzocht.

Plant –en pootrecht

In november 2011 heeft reclamant contact opgenomen met de gemeente over het mogelijk overnemen van zijn plant –en pootrecht voor het gedeelte langs de Ruiterlaan grenzend aan het perceel Ruiterlaan 1-1. De gemeente had hier nog niet formeel op gereageerd. Bij brief van 25 april jl. heeft de gemeente reclamant een aanbod gedaan het plant-en pootrecht over te nemen een vergoeding te bieden ter dekking van de gemaakte onderhoudskosten.

Kwaliteit/verkaveling woningen Ruiterlaan 1-1

In overleg is besloten Stichting Oversticht te vragen advies uit te brengen over de verkaveling en de landschappelijke inpassing van de geprojecteerde woningen. Het advies van deze Stichting is uitgebracht en reclamant is hiervan in kennis gesteld. Inhoudelijk wordt hierna op dit advies ingegaan.

Samenvatting zienswijze

In de nota van inspraak (reactie sub1a) wordt door het college geconcludeerd dat de zichtlijn van de laan op de theekoepel niet “zodanig belangrijk is dat deze vergaande gevolgen zou moeten hebben voor de bebouwingsmogelijkheden van de ontwikkelaar” Zijn reactie was niet gericht op “vergaande gevolgen”, maar, behalve de aantoonbare verhoging van aansprakelijkheid voor valschade, betrof dit een pleidooi voor verbetering van het ontwerp op grond van de waardevolle bestaande situatie. Reclamant handhaaft zijn eerdere opmerkingen.

Reactie gemeente

Voor de ontwikkeling van de locatie aan de Ruiterlaan 1-1 zijn ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn aangegeven in de korte verkenning, zoals deze door het college van burgmeester en wethouders is 2009 is vastgesteld. Dit zijn op hoofdlijnen:

- De Ruiterslaan is voornamelijk een woonstraat, dus een woonprogramma is passend.
- Het versterken van de ruimtelijke structuur langs deze verbinding met woningbouw is gewenst.
- De nieuwbouw moet aansluiting zoeken bij de directe omgeving wat betreft structuur, korrelgrootte en oriëntatie.
- De nieuwbouw langs de Ruiterslaan zou zich moeten oriënteren naar deze straat, zodat continuïteit wordt verkregen in het ruimtelijk beeld langs deze route.
- De bestaande rooilijnen en bouwhoogten langs de Ruiterslaan zijn richtinggevend.
- Langs de Ruiterslaan zijn ruime voortuinen wenselijk.
- Het is wenselijk om bij het bepalen van de rooilijn rekening te houden met de zichtlijn vanaf de Ruiterslaan op de theekoepel van naburig perceel. Dit betreft een karakteristiek element.

In de verkaveling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze uitgangspunten. Met name de breedte van de kavels is erg bepalend voor het ruimtelijk beeld en de mate van verdichting. Aan de zuidzijde van de Ruiterslaan is deze dichtheid hoger en aan de noordzijde minder. De kavels hebben een breedte van ca 20 -25 meter, waardoor de woning ruim op de kavel staat en de bebouwingsdichtheid laag blijft. De bouw van drie woningen aan de Ruiterslaan is ruimtelijk goed inpasbaar. De rooilijnen zijn daarbij dusdanig ver teruggelegd (10 meter) dat er zicht blijft op de theekoepel op het naastgelegen perceel en er niet gebouwd wordt in of nabij de kroonprojectie van de waardevolle bomenrij langs de Ruiterslaan. De gemiddelde rooilijn langs de Ruiterslaan ligt op vergelijkbare maatvoering (10 meter), waardoor het ruimtelijke beeld wordt voortgezet.

De bouw van één of twee woningen aan de Ruiterslaan, zoals reclamant voorstelt, omdat dit meer recht zou doen aan de kwaliteit van het 'landgoedachtig woonmilieu' ter plaatse wordt gelet op het bovenstaande niet gedeeld.

Voor het achterterrein zijn de inzichten op een aantal punten later gewijzigd. In eerste instantie was het niet de bedoeling om voorkanten te maken richting de randen. Door de combinatie van de waardevolle groenwal, het hoogteverschil ten opzichte van de ontsluitingsweg en een leiding over het perceel is gekozen voor het draaien van de bebouwing, met een ontsluiting aan de achterzijde. Hier is het hoogteverschil beter te overbruggen en liggen de kavels qua bezonning gunstiger. Qua begrenzing zijn de oude grenzen van het schoolgebouw en plein aangehouden om de bebouwing goed in te passen in de groene omgeving.

Samenvattend doet de verkaveling recht aan de kwaliteiten van de bestaande situatie en sluit deze goed aan bij de directe omgeving. Ruimtelijk is de verkaveling aanvaardbaar.

Samenvatting zienswijze

In de nota van inspraak (reactie sub1 b-d) wordt geconcludeerd dat het college geen reden ziet voor wijziging van de voorziene verkaveling. Naar zijn mening is niet de bebouwingsdichtheid van belang, maar de inrichting. Tevens wordt door de gemeente aangegeven dat er geen sprake is van een landgoedachtig karakter zoals inspreker stelt. Volgens reclamant heeft hij aangehaald wat in de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen.

Tevens bestrijdt reclamant dat er in het plan van Klompenburg geen sprake zou zijn geweest van twee woningen aan de Ruiterlaan.

Reactie gemeente

De uitgangspunten van de verkaveling zijn hierboven weergegeven. De verkaveling zoals opgenomen in het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming en stedenbouwkundig aanvaardbaar. Desondanks heeft de gemeente in overleg met de reclamant een advies gevraagd van de stichting Oversticht om een onafhankelijke studie te doen naar de inpassing van de woningen op het perceel van de ontwikkelaar. Het advies, dat bestaat uit een analyse en een modellenstudie, is als bijlage bijgevoegd.

Er wordt geconcludeerd dat de analyse grotendeels overeenkomt met de verkenning en de uitgangspunten die door burgemeester en wethouders als basis zijn gehanteerd bij het opstellen van het plan. Ten aanzien van de analyse kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- In de analyse komt niet duidelijk naar voren dat de laatste decennia op het perceel van de ontwikkelaar een schoolgebouw van de Ambelt heeft gestaan. Het gebied had hierdoor niet het karakter van een landgoed, zoals dat oorspronkelijk het geval was. Omdat de school jarenlang het beeld van het gebied heeft bepaald was er een relatie met het bebouwingslint aan de Ruiterlaan.
- Het Oversticht geeft aan dat het plan van de ontwikkelaar niet aansluit op de woningen aan de zijweg. Dat is een bewuste keuze geweest, want bij de uitwerking is gebleken dat de groenwal langs de zijweg waardevol is, waardoor een scheiding met de genoemde woningen vorm krijgt. Daarnaast is de ontsluiting via de zijweg achterop de kavel gelegd in verband met het kleiner wordende hoogteverschil.

De modellenstudie geeft alternatieven voor de verkaveling die bij het bestemmingsplan is opgenomen. Ook hier kunnen enkele opmerkingen worden gemaakt:

- Het model 'Landgoederf' zoekt een relatie met het naastliggende landgoed, met veel ruimte voor de heuvel met de theekoepel. Nadeel van dit model is dat de woningen niet op de Ruiterlaan zijn georiënteerd, hetgeen strijdig is met de uitgangspunten van de gemeente. Een ander nadeel is dat het extra visuele groen geen gebruiksfunctie heeft en de bebouwingsdichtheid hoger ligt.
- Het model 'Villakavels' heeft dezelfde verkavelingopzet zoals door de ontwikkelaar is gedacht, met het verschil dat de tweede variant een woning minder kent. (zie tekening pagina 6 van het advies van Oversticht) Ook bij deze variant is het nadeel dat het extra visuele groen geen gebruiksfunctie heeft. Beide varianten laten veel ruimte open voor het zicht op de heuvel en de theekoepel. In de ruimtelijke uitgangspunten, zoals deze door burgemeester en wethouders zijn vastgesteld, was het wenselijk rekening te houden met de zichtlijn van de theekoepel. Zoals ook in de bevindingen van het advies onder punt 5 is opgenomen, houdt het stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan beperkt, maar voldoende rekening met het zicht vanaf de weg op de heuvel en de theekoepel. De ontsluiting van de achterste woningen loopt via een nieuwe weg door het groen aan de zijde van de heuvel. Met name voor de eerste variant geldt dat de woningen zo dicht bij de zijweg worden geprojecteerd, dat deze de oude bouwgrens van het schoolgebouw overschrijden en hierdoor de waardevolle groenwal aantasten. De invulling van het perceel is daardoor niet optimaal.

Alles overziend wordt geconcludeerd dat de analyse van het Oversticht de verkenning en de uitgangspunten van de gemeente grotendeels ondersteunt. De twee modellen laten alternatieve uitwerkingen laten zien die voor wat betreft het model “Landgoederf” geen recht doet aan het uitgangspunt dat de woningen georiënteerd dienen te zijn op de Ruiterlaan. Voor het model ‘Villakavels’ geldt dat dit veel ruimte open laat voor het zicht op de heuvel en de theekoepel, dat ruimtelijk niet noodzakelijk is. Hierdoor is de invulling van het perceel minder optimaal en is de kans aanwezig dat de groenwal langs de zijweg wordt aangetast.

Op grond van jurisprudentie behoeft een alternatief slechts aan de orde te zijn indien blijkt van ernstige bezwaren tegen het voorgestane gebruik waarop het plan ziet. Aangezien de verkaveling in het bestemmingsplan, zoals hiervoor is gemotiveerd, uit een oogpunt van goed ruimtelijke ordening aanvaardbaar is bestaat er, gelet op bovenstaande geen reden om de verkaveling aan te passen. Dat er uit het perspectief van reclamant een geschikter alternatief zou zijn, is geen reden om de verkaveling aan te passen.

Met betrekking tot het landgoedachtig karakter van de locatie wordt opgemerkt dat in de toelichting (hoofdstuk 2.1.4.2 Groenstructuur) een beschrijving is opgenomen van de bestaande groenstructuur. Hierin is opgenomen dat in het noordelijke deel van de Ruiterlaan, dankzij het vele groen, kan worden gesproken van een landgoedachtig woonmilieu. Dit beschrijft de groenstructuur en niet de stedenbouwkundige structuur cq. het gewenste woonmilieu van het gebied, waarbij de verkaveling voor het perceel rekening is gehouden. Volgens het Structuurplan 2020 is het (gewenste) woonmilieu ‘Dorps wonen’. Met betrekking tot het plan van Klompenburg wordt opgemerkt, dat zoals in de nota van inspraak en vooroverleg al is opgemerkt, dat wellicht in eerder planvorming twee woningen aan de Ruiterlaan 3 waren gesitueerd. Dit is niet relevant voor het huidige bebouwingsbeeld.

Samenvatting zienswijze

Door naast oude bomen bebouwing mogelijk te maken, waar dit nu niet is, wordt naar de mening van reclamant zijn zorgplicht verzwaard en ontstaat voor de bouwer en voor hem een verhoogd risico. Zie nota van inspraak (reactie sub 2) *planschade*.

De opmerking van de gemeente dat hij verantwoordelijk is voor de bomen op zijn perceel en o.b.v. zorgplicht vakkundig onderhoud en controle moet laten verrichten is kort door de bocht. Hij is van mening dat plannen zich in redelijke mate moeten voegen naar de ter plaatse aanwezige situatie.

Ook onjuist is dat de bomen in westelijke richting zullen vallen, omdat de meest monumentale bomen duidelijk zuidwaarts hellen. De suggestie dat het vallen van de bomen onder de opstalverzekering zou vallen is onjuist, aangezien deze alleen het gebouwde eigendom dekt.

De stelling dat hij als eigenaar bij onvoldoende zorgplicht nalatig zal zijn acht hij overbodig.

Reactie gemeente

Zoals eerder is gemotiveerd is de bouw van woningen op het perceel ruimtelijk aanvaardbaar. Reclamant is ook in de huidige situatie verantwoordelijk voor het onderhoud van de bomen op zijn perceel. Een boom kan ook nu schade veroorzaken aan personen of

goederen op het perceel Ruiterslaan 1.1. Dit is ruimtelijk geen argument om de verkaveling aan te passen. Dit zou betekenen dat een ruimtelijke ontwikkeling onmogelijk is indien er bomen in de nabijheid aanwezig zijn. Omdat de bomen geen onroerende goederen zijn, vallen deze inderdaad niet onder de opstalverzekering. Eventueel bestaat de mogelijkheid een aanvullende WA verzekering af te sluiten.

Samenvatting zienswijze

In de reactie sub 3 wordt door het college in gegaan op zijn verzoek om op zijn perceel aan de Ruiterslaan 1 de mogelijkheid op te nemen van een extra woning. Hiertoe is het college niet bereid, omdat er geen structurele veranderingen worden beoogd en een dergelijk initiatief de tijdige totstandkoming van het bestemmingsplan zou kunnen verhinderen. Naar zijn mening is de bestemming van het perceel Ruiterslaan 1-1 van onderwijs naar wonen wel structureel. Hij voelt zich ten onrechte betrokken bij een hem onbekende overeenkomst tussen de projectontwikkelaar van Ruiterslaan 1-1 en de gemeente, die zijn initiatief onmogelijk maakt. Reclamant laat ten van behoeve de hoofdzaak dit punt verder rusten.

Reactie gemeente

In de nota van inspraak is aangegeven dat de gemeente niet bereid is de mogelijkheid om een extra woning toe te staan mee te nemen in dit onderhavige bestemmingsplan. De redenen hiervoor zijn toegelicht in de nota van inspraak, n.l. in principe geen structurele veranderingen en de tijdige vaststelling van het bestemmingsplan. Het bouwplan voor de Ruiterslaan 1-1 is weliswaar een structurele verandering, maar wordt wel meegenomen, omdat de benodigde onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd en met de ontwikkelaar een overeenkomst is gesloten over de kosten.

Er is wel de bereidheid uitgesproken de mogelijke bouw van een extra woning op het perceel van reclamant te willen onderzoeken en indien dit aanvaardbaar is, hiervoor een aparte planologische procedure voor te volgen.

Samenvatting zienswijze

Met betrekking tot de geprojecteerde inritten langs de Ruiterslaan is reclamant van mening dat dit zijn pootrecht onvoldoende recht aan doet. Ook hier is zijn stelling dat mede op grond van dit pootrecht tot een landschappelijk creatievere invulling van het terrein gekomen zou moeten worden dan een inrit voor ieder te bouwen huis. Wel heeft hij waardering voor de versmalling van de inritten.

Reactie gemeente

Zoals aangegeven in de nota van inspraak zijn de inritten versmald naar ca. 3,5 meter per inrit. De totale breedte van de inritten wordt daarmee ca. 10,5 meter. In de huidige situatie zijn er twee inritten met een totale breedte van ca. 9 meter. Dit is maar een klein verschil met de geprojecteerde situatie en een geringe beperking van het pootrecht. Gelet op het feit dat er drie vrijstaande woningen zijn geprojecteerd, is het niet onredelijk dat voor iedere woning een inrit wordt gerealiseerd. Ruimtelijk zijn deze naar onze mening goed ingepast, omdat rekening is gehouden met de bestaande bomen. Tenslotte wordt opgemerkt dat aan reclamant het aanbod is gedaan het plant- en pootrecht over te nemen. Dit aanbod is door reclamant vooralsnog nog niet geaccepteerd.

2.3.1

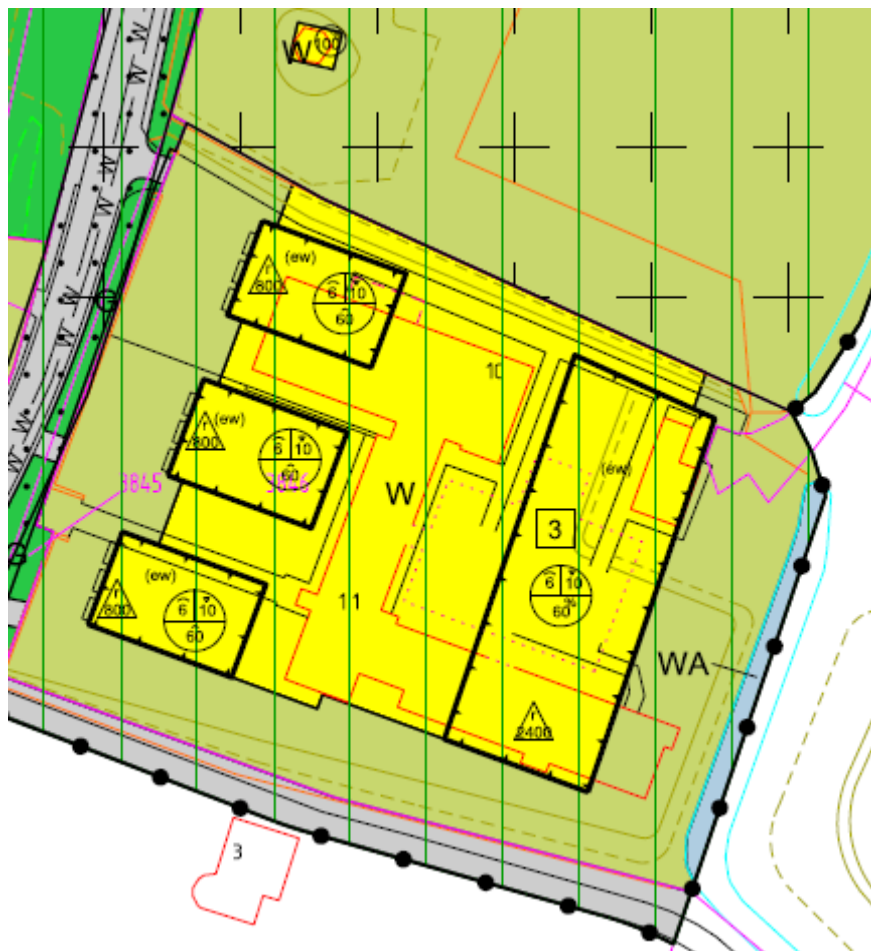
Advies

Gelet op het bovenstaande wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant

2.3.2

Raadsbesluit 25 juni 2012

In aanvulling hierop heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 25 juni 2012 een amendement aangenomen van de ChristenUnie en GroenLinks, om de bouwvlakken van de twee geprojecteerde woningen naast de heuvel met theekoepel op het perceel Ruiterslaan 1, drie meter op de verbeelding naar achteren te leggen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals in de op de bijgevoegde uitsnede van de verbeelding is weergegeven. Het amendement is bij de stukken gevoegd.



AMENDEMENT

Vaststellen bestemmingsplan Spoolde Zuid

Betreft: Rooilijnen aan de Ruiterlaan

De Raad van Zwolle in vergadering bijeen op maandag 25 juni 2012, gelezen de beslisnota Vaststellen bestemmingsplan Spoolde Zuid met bijbehorende stukken inclusief de stedenbouwkundige analyse en modellenstudie Ruiterlaan Ambeltterrein,

overwegende dat:

- de Ruiterlaan een rustieke en landschappelijk zeer waardevolle woonstraat is die de Willemsvaart verbindt met het park Engelse Werk,
- de locatie van de oude Landbouwschool (later tijdelijk Ambeltschool) oorspronkelijk onderdeel uitmaakte van het complex 'Agter de Berg' waartoe ook de bijna 200 honderd jaar oude theekoepel op de heuvel (oud rivierduin) behoorde, welke voor oudere Zwollenaren een warme herinnering oproept aan Theetuin Thijssen,
- de nieuwbouw op het perceel van de Ambeltschool het rustieke, perifere woongebied in een groene omgeving bij voorkeur niet moet aantasten, maar zich daarmee juist zoveel mogelijk zou moeten verstaan, terwijl de gemeente zelf ook aangeeft dat het behoud van de structuur uitgangspunt is,
- de gemeente in haar korte stedenbouwkundige verkenning (2008) aangeeft dat het wenselijk is om de nieuw te bouwen woningen met een ruime voortuin te oriënteren op de straat, en dat bij de bepaling van de rooilijn rekening dient te worden gehouden met de zichtlijn vanaf de Ruiterlaan op de theekoepel die gemeentelijk monument is,
- in het vast te stellen bestemmingsplan de rooilijn voor de drie woningen aan de Ruiterlaan op een afstand van 10 meter van de weg ligt, waardoor de zichtlijn aanmerkelijk naar de straat wordt opgeschoven;

van mening dat:

- uit de Stedenbouwkundige analyse en modellenstudie Ruiterlaan (Ambeltterrein) van het Oversticht blijkt dat de afstand van 10 meter tot de weg en de erfgrans te beperkt rekening houdt met het zicht vanaf de weg op de heuvel en de theekoepel,
- het Oversticht in haar modellenstudie een alternatief biedt waarbij de rooilijn voor de twee woningen direct naast de heuvel en theekoepel een aantal meters naar achteren is gelegd waardoor de woningbouw niet wordt geschaad en de bestaande situatie beter is gediend,
- het naar achterleggen van de rooilijn van de betreffende twee woningen beter aansluit bij de oorspronkelijke wens van versterking van de groene omgeving;

besluit:

Het bestemmingsplan Spoolde Zuid gewijzigd vast te stellen, en daarbij de bouwvlakken van de twee geprojecteerde woningen op het perceel Ruiterlaan 1-1 naast de heuvel met theekoepel op het perceel Ruiterlaan 1, drie meter op de verbeelding naar achteren te leggen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals op de bijgevoegde uitsnede van de verbeelding is weergegeven en dit te omschrijven in de wijzigingsnota bestemmingsplan "Spoolde Zuid".

ChristenUnie
Gerdien Rots

GroenLinks
Patrick Rijke

*Met algemene stemmen
aangenomen
25/6/12*

Beeldmateriaal ter toelichting

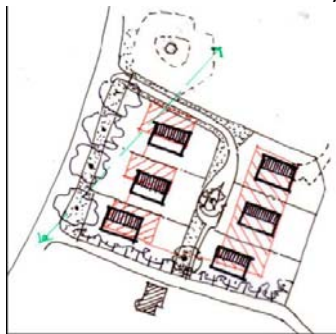
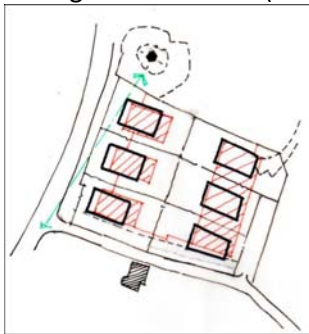
Monumentale theekoepel op de heuvel (oud rivierduin):



Zichtlijnen in de situatie van de school:



Links: zichtlijnen in de situatie van het voorgestelde bestemmingsplan, vanaf de Ruiterlaan beperkt zicht op de heuvel met theekoepel. Rechts: indicatie van de zichtlijnen in de situatie van het geamendeerde bestemmingsplan, vanaf de Ruiterlaan volwaardig zicht op de heuvel met theekoepel in de groenstructuur: (alternatief uit de Modellenstudie van Het Oversticht)



Uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan waarin de twee geprojecteerde woningen naast de theekoepel en de heuvel drie meter naar achteren zijn gelegd:

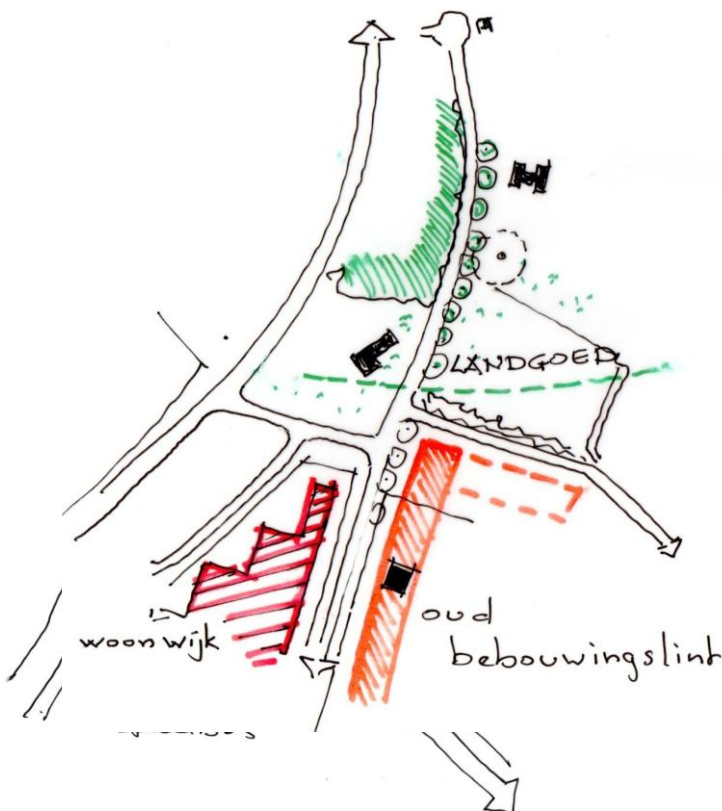


Stedenbouwkundige analyse en modellenstudie Ruiterslaan (Ambeltterrein)

Historisch perspectief



De kavel van de oude Ambeltschool maakte oorspronkelijk deel uit van het (land)goed "Agter de de Berg" waartoe ook de theekoepel behoorde. In 1829 wordt hier een boerderij annex herberg geëxploiteerd. De theekoepel dateert uit de tijd, dat er bij de herberg een theetuin werd ingericht. De plek heeft dan ook in 1832 op de kadastrale minuut de aanduiding "berg met koepel tot vermaak". Om het geheel aantrekkelijker te maken wordt er naast de theetuin een speeltuin aangelegd. Kortom een oude recreatieve voorziening in voormalig Zwollerkerspel, langs de vanouds aanwezige route tussen de IJssel en de stad Zwolle.



Langs de route bevond zich een vrij open lintbebouwing met grote villa's. Later wordt het lint verdicht en aangevuld met woonbebouwing en een verzorgingshuis. Een situatie die ook nu nog verschillende stedenbouwkundige typologieën in het gebied laten zien. De zijweg langs het kavel van de oude Ambeltschool vormt hier a.h.w. de scheiding tussen bebouwd gebied, het einde van het lint en de meer landgoedachtige sfeer met bebouwing en beplanting. Een bijzonder en landelijk gebiedje met opgaande laanbeplanting in de "rafelrand" van de stad Zwolle.

Actuele ontwikkeling

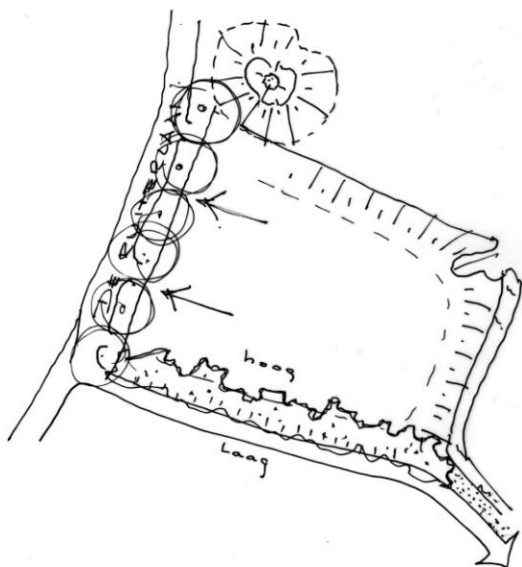


Op grond van het geldende bestemmingsplan is vooruitlopend op de gehele invulling van het Ambelatterrein nieuwe villa bebouwing op relatief kleine kavels, toegevoegd langs de zijweg van de Ruiterslaan (weggetje Vitens).

Woningen in een jaren dertig stijl met een stevig volume. Volgens de verkavelingsverkenningen dient deze ontwikkeling aan te sluiten bij de toekomstige invulling van het Ambelatterrein.

Basis voor deze ontwikkeling vormt o.a. *“Korte stedenbouwkundige verkenning mogelijkheid woningbouw” (April 2008)*. Uit de verkenning spreekt een absolute waardering voor de groene kwaliteiten van het gebied.

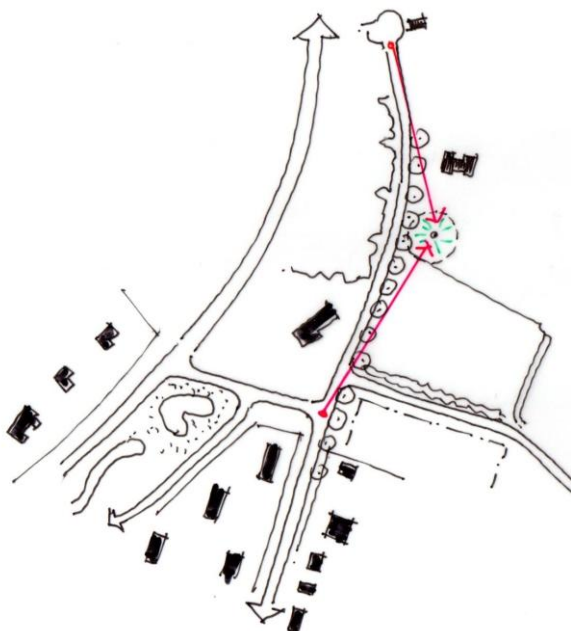
Situatie Ambelatterrein en theekoepel



Het Ambelatterrein onderscheidt zich van de omgeving door een verhoogde ligging. Aan de achterzijde en aan de kant van de theekoepel is er een watergang en een duidelijke laagte waardoor het terrein zich verzelfstandigt. Naar de zijweg toe is er een aanmerkelijk hoogteverschil en aangevuld met een houtwal.

Waarnemingen:

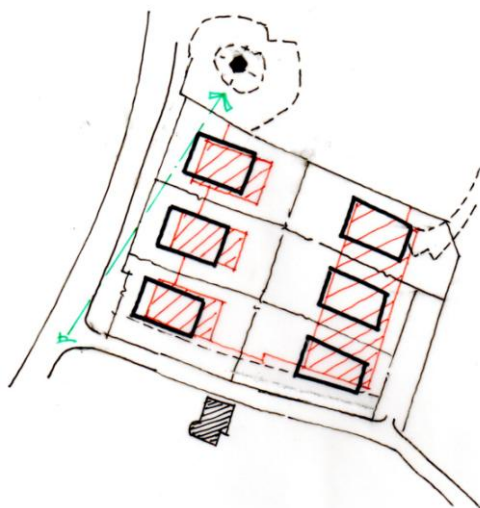
- Verhoogde ligging van het terrein
- Houtwal begeleiding zijweg
- Laanbeplanting Ruiterslaan
- Heuvel met theekoepel
- Oriëntatie terrein/ kavel op de Ruiterslaan
- Duidelijke voor- en achterkant



De beboste heuvel met theekoepel ligt herkenbaar met zichtlijnen in de flauwe buitenbocht van de Ruiterslaan. Een structurerend gegeven dat impact kan hebben op de verkaveling en inrichting van het gebied.

- Ruiterslaan oude historische route
- Theekoepel als onderdeel van een theetuin en speelbos
- Beplanting verwijst naar het landelijk gebied

Het plan van de ontwikkelaar en bestemmingsplan



Het plan, zoals door de ontwikkelaar wordt voorgesteld gaat uit van zes kavels van ieder ca 1000 m², die zowel op de Ruiterslaan als op het achterliggende landschap zijn georiënteerd. De ontsluiting van de drie kavels op het achterterrein is vanaf de zijweg, zonder dat er een ruimtelijke en architectonische integratie met de woningen langs de zijweg tot stand kan komen. De betrokken partij heeft gekozen voor een invulling aansluitend aan die van het bestemmingsplan en afwijkend van de beoogde verkaveling in de verkavelingsverkenningen (April 2008).



Het plan van de ontwikkelaar oogt overeenkomstig de verkregen tekening te passen binnen het bestemmingsplan van de gemeente Zwolle. Het bestemmingsplan voorziet in drie bouwstroken met een oppervlakte van ca 250 m² langs de Ruiterslaan op een afstand van 10 meter van de erfgrans. De bouwstroken van de ontwikkelaar liggen (gemeten) op ca 6 meter van de erfgrans langs de Ruiterslaan. Op het achterterrein zijn de geprojecteerde bouwblokken van de ontwikkelaar een klein beetje verschoven ten opzichte van de juridische bouwstrook in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is voor de voorste woningen directe ontsluiting vanaf de Ruiterslaan voorzien. De achterste woningen gaan via de zijweg. Het plangebied is daarmee georiënteerd op de Ruiterslaan en sluit daarmee aan op het overige beeld van de laan.

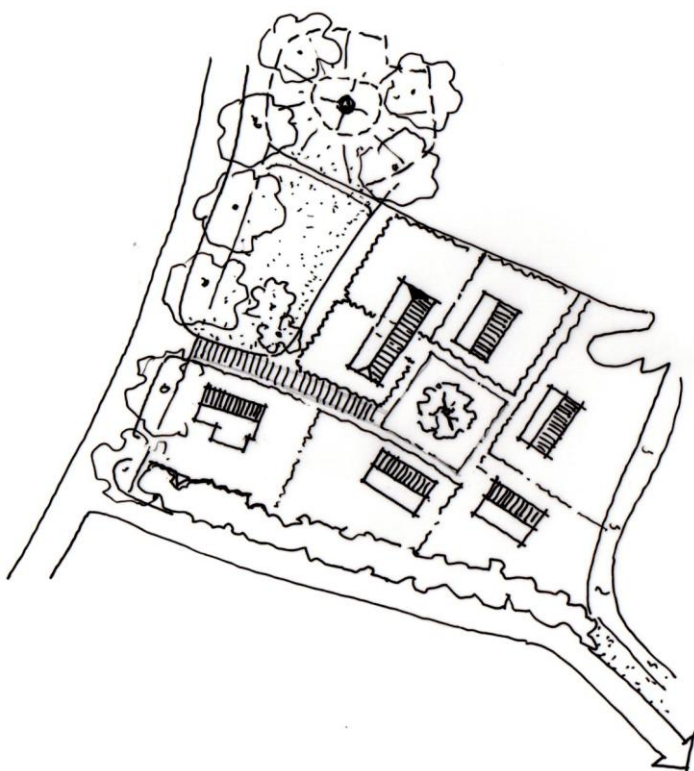
Bevindingen

1. Het terrein van het oude Ambelt is een min of meer zelfstandig gelegen terrein, dat geen deel uit maakt van het lint en historisch gezien meer deel uit maakt van het landgoed/voormalige speel en theetuin.
2. Het overlegde plan van de ontwikkelaar voor het Ambeltterrein heeft geen ruimtelijke relatie met de reeds ontwikkelde woningen langs de zijweg.
3. Door de terrein situatie en het programma met grote kavels komt de gewenste en ontworpen eenheid zoals aangegeven in de verkavelingsschetsen van stedenbouwkundige verkenning van de gemeente Zwolle d.d. april 2008 niet tot stand.
4. Het bestemmingsplan neemt meer afstand van de weg dan de oorspronkelijke verkavelingsschets van de ontwikkelaar. Daarmee is de ontwikkelaar gedwongen de bouwblokken verder van de weg te leggen.
5. Het stedenbouwkundige plan in het bestemmingsplan houdt beperkt, maar voldoende rekening met het zicht vanaf de weg op de heuvel en theekoepel, door de afstand van 10 meter tot de erfgrans. De afstand tot de zijerfgrans (bij de heuvel met theekoepel) varieert van 6 (aan de voorzijde van het bouwblok) tot 3 meter aan de achterkant van het bouwblok.

Modellenstudie

Om de mogelijkheden te verkennen voor deze locatie zijn er twee modellen ontwikkeld.

Model 1. Landgoederf



Op basis van de inventarisatie is een keuze gemaakt om in te zetten op een cluster van woningen rondom een collectief erf. Een erf, dat zich gedraagt als een boerenerf, dat tot een landgoed behoort.

Om samenhang in de architectuur van de woningen te bereiken is echter een sterke regie gewenst d.m.v. kavelpaspoorten. Gekozen dient te worden voor een bebouwing met een agrarische en/ of eenvoudige referentie.

Doordat in deze opzet is gekozen voor een "green", die zich ruimtelijk verbindt met de heuvel van de theekoepel is de gemiddelde kavelgrootte ca 500 m², de helft van die van de ontwikkelaar!

Deze verkavelingscluster sluit met de woning op de hoek aan op het bebouwingslint langs de Ruiterlaan. Door de cluster in het landschap wordt met de aansluitende "green" ruimte geboden voor

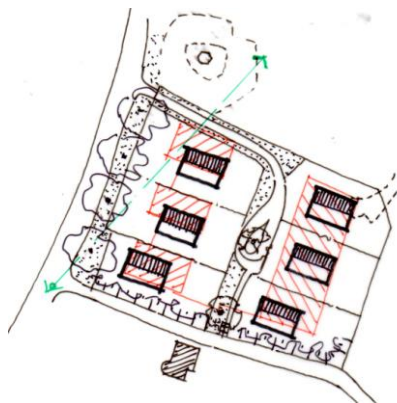
de positie van de heuvel met theekoepel. Met de groene inbedding van de cluster en de regie op de architectuur kan in vorm worden aangesloten op de landgoedsfeer van de omgeving.

Deze kavels met een sterk architectonisch kader kunnen in een ander marktsegment worden ingezet. Qua schaal en maat sluiten deze kavels beter aan bij de reeds gerealiseerde woningen langs de

zijweg, maar wordt wel afgeweken van het totale beeld langs de Ruiterlaan. Ruimtelijke winst wordt geboekt door de green, die visueel en ruimtelijk een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van dit bijzondere landelijke gebiedje. Er dient overigens aanmerkelijk meer geïnvesteerd te worden in openbare en collectieve ruimte.

Model 2. Villakavels

Onderzocht zijn de mogelijkheden om het terrein in z'n geheel te ontsluiten vanaf de Ruiterlaan. Door namelijk een ontsluiting langs de heuvel te projecteren kan er een grotere afstand tot de theekoepel verkregen worden. Tevens kunnen daardoor ook de woningen op het achterterrein op de Ruiterlaan worden betrokken.



Door de grotere afstand en door de woning tegen de achtergrens van het bouwblok te situeren kan er een gelijke zichtlijn en afstand verkregen worden tot de heuvel als bij het huidige schoolgebouw. Daarmee wordt dan wel gedeeltelijk afgeweken van de bouwblokken in het bestemmingsplan.

De woningen gelegen in de tweede lijn zouden door vormgeving een andere signatuur en uitstraling kunnen krijgen dan de woningen, die direct aan de Ruiterlaan worden ontsloten.

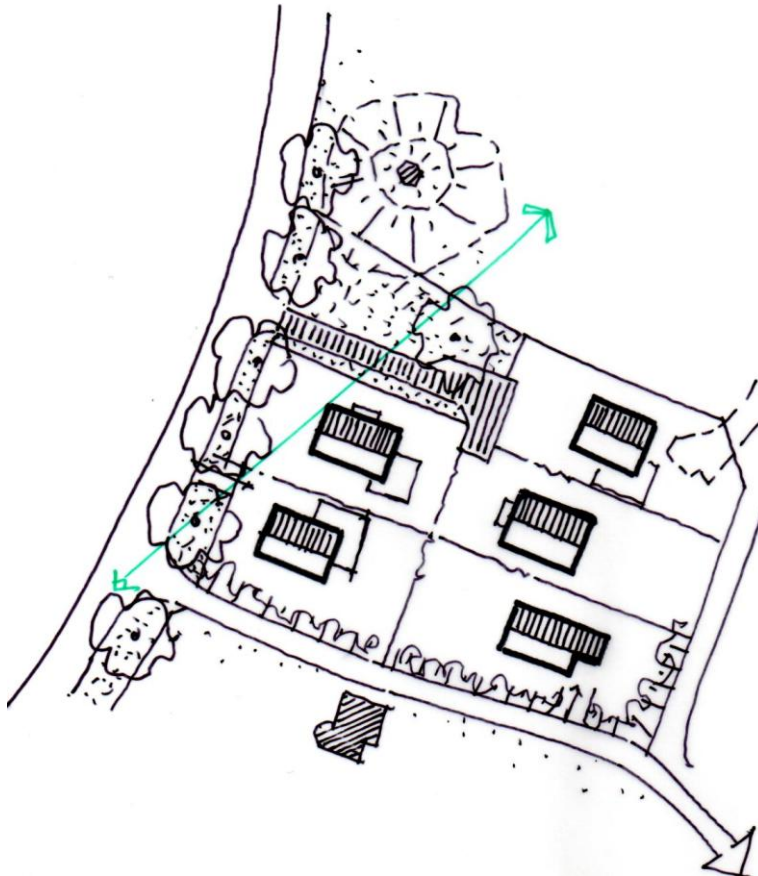
Tweede variant

Als tweede variant is onderzocht op welke wijze de heuvel met theekoepel kan worden geïntegreerd in de verkaveling van het bestemmingsplan op basis van de huidige zichtlijn met het schoolgebouw. Uitgangspunt is de keuze het terrein te ontsluiten vanaf de Ruiterlaan. Twee van de woningen op het achterterrein oriënteren zich hierdoor ook op de Ruiterlaan. De derde woning wordt ontsloten vanaf de zijweg. Gezien het gekozen segment ontstaat hierdoor een meer samenhangend geheel als villacluster en minder een tweedeling in de verkaveling met woningen aan de weg en op het achterterrein. Samenhang met de recent ontwikkelde woningen langs de zijweg behoeft dan niet meer te worden nagestreefd.

Door de ligging aan de kant van het landgoed is er aanleiding om de inrichting van de kavels een wat ontspannen en meer villa-achtig karakter mee te geven. Het plan van de ontwikkelaar gaat uit van maximalisatie van het grondgebruik waardoor er een strakke verkavelingsindeling ontstaat. Gezien de ligging van de plek kan een meer fijnzinnige afstemming op het omringende gebied wenselijk zijn. Dit kan o.a. inhouden, dat er een woning minder gebouwd wordt. Ontsluiting vanaf de Ruiterlaan vraagt een substantieel deel van het grondgebruik.

Voorgesteld wordt om deze ontsluiting van het terrein juist langs de heuvel van de theekoepel te leggen. De theekoepel wint hierdoor aan ruimtelijke importantie. Zij is mede structurerend voor het gebied en de ontsluiting ligt prima in de flauwe buitenbocht van de Ruiterlaan. Voor een dergelijke ontsluitingsweggetje kan met een minimale breedte van 3,50 meter met half verharde passeerstroken/bermen worden volstaan.

Door de keuze om woningen een meer losse setting te geven kunnen de gewenste bouwvlakken afwijken van de ontworpen bestemmingsvlakken. (Maar ook in het plan van de ontwikkelaar is al een afwijking van ca 4 meter geconstateerd.)



Door de woningen voor of achter in het bouwvlak te situeren kan al een beperkte verspringing in de uiteindelijke verkaveling worden gerealiseerd. De verspringing en het weg laten van een bouwmogelijkheid is bedoeld om een verbetering te bewerkstelligen ten aanzien van de ruimtelijke werking van de historisch bepaalde situatie van de heuvel met Theekoepel.

Ing E.J.F. van Gent
Het Oversticht
Mei 2012