

fm.

Besluit

Jaargang gb1-2010.146
Nummer EC1009-0064
Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan De Vrolijkheid

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 7 oktober 2010;

besluit:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals weergegeven in de zienswijzennota;
- 2 in te stemmen met de nota van wijzigingen;
- 3 Het bestemmingsplan "De Vrolijkheid" gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP09015-0005 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP09015-0005 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 4 uiterlijk binnen zes weken van dit besluit de vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reacties van VROM en de provincie daartoe aanleiding geven;
- 5 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "De Vrolijkheid" vast te stellen;
- 6 dat de status van de Vrolijkheid van een geluidgezoneerd bedrijventerrein vervalt.
- 7 Het beeldkwaliteitsplan De Vrolijkheid vast te stellen.
- 8 Het beeldkwaliteitsplan De Vrolijkheid te koppelen aan de Welstandsnota Zwolle.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 november 2010,

de voorzitter,

de griffier,

Afschrift:

OWS/P. van den Broek-Bredewold

OWP/C. Schotman



betrokken

Zwolle

Expertisecentrum

Stad en Landschap

Stadskantoor

Lübeckplein 2

Postbus 10007

8000 GA Zwolle

Telefoon (038) 498 23 62

Fax (038) 498 27 41

P.van.den.Broek-Bredewold@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Zienswijzennota t.b.v. vaststelling bp De Vrolijkheid

Versie

1, aug./sept. 2010

Datum

24 augustus 2010

Inhoud

1	Zienswijzennota	3
1.1	Inleiding	3
1.2	De zienswijzen	3
1.2.1	CMS Derks Star Busman, de heer of mevrouw mr E.H.M. Harbers, postbus 560, 6800 AN te Arnhem, namens Berkelstede Invest BV.	3
1.2.2	CMS Derks Star Busman, de heer of mevrouw mr E.H.M. Harbers, postbus 560, 6800 AN te Arnhem, namens Terre d'Or.	6
1.2.3	CMS Derks Star Busman, de heer of mevrouw mr E.H.M. Harbers, postbus 560, 6800 AN te Arnhem, namens Edustede Invest B.V.	8
1.2.4	Dommerholt Advocaten, t.a.v. dhr. S. Maakal, postbus 225, 8440 AE te Heerenveen, namens BV onroerendgoed Mij H.P.B.	11
1.2.5	Jansen Vastgoed, t.a.v. dhr.B. Jansen, Rietveldstraat 22, 8013 RW te Zwolle.	12
1.2.6	Stichting Machinemuseum Zwolle, t.a.v. de heer T. van Dalfsen, p.a. Postbus 97, 8000 AB te Zwolle	13
1.2.7	Commando Diensten Centra, ministerie van defensie, t.a.v. Kolonel D.G. Stallinga, postbus 40184, 8004 DD te Zwolle	14
1.2.8	Veiligheidsregio IJsselland, t.a.v. mw. L.J. Sievers, postbus 1453, 8001 BL te Zwolle	14
1.3	Reactie van de gemeente	15
1.3.1	T.a.v. de definities	15
1.3.2	T.a.v. de bestemming "gemengd 1"	17
1.3.3	T.a.v. de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.5	20
1.3.4	T.a.v. de verleende "bouwvergunning" voor bedrijfsverzamelgebouw A, Ceintuurbaan 30 en perceel sectie B, nr. 7249	21
1.3.5	T.a.v. grootschalige detailhandel	22
1.3.6	T.a.v. de vestiging van (zelfstandige) kantoren	22
1.3.7	T.a.v. de bestemming "verkeer"	24
1.3.8	T.a.v. de economische uitvoerbaarheid van het plan	24
1.3.9	T.a.v. de toelichting	25

1 Zienswijzennota

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan De Vrolijkheid heeft als ontwerp ter visie gelegen van 1 juli 2010 t/m 11 augustus 2010.

In deze periode zijn acht zienswijzen ingediend. In het onderstaande zijn in paragraaf 1.2 de zienswijzen opgenomen. Omdat in de verschillende zienswijzen een aantal keren dezelfde thema's voorkomen, is ervoor gekozen om in paragraaf 1.3 per thema op de zienswijzen te reageren. Binnen de verschillende thema's zijn de zienswijzen per onderdeel in een enkele zin samengevat.

1.2 De zienswijzen

1.2.1 CMS Derks Star Busman, dhr/mevrouw mr E.H.M. Harbers, postbus 560, 6800 AN te Arnhem, namens Berkelstede Invest BV.

- a. Ten aanzien van de bestemming Gemengd I is het ontwerpbestemmingsplan ten opzicht van het voorontwerpbestemmingsplan flink gewijzigd. In het voorontwerp van het bestemmingsplan was dit perceel (Ceintuurbaan 30) nog bestemd voor bedrijven, sport en dienstverlening, waarbij voor wat betreft de toegestane bedrijven verwezen werd naar de staat van bedrijfsactiviteiten. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven, sport en groothandels, voor zover in overeenstemming met de begripsbepaling ten aanzien van bedrijven.

Uit een oogpunt van leesbaarheid/rechtszekerheid is het gewenst om activiteiten die binnen de bestemming bedrijf passen als zodanig in de bestemmingsomschrijving in artikel 5 op te nemen en niet in de begripsbepalingen. Daarnaast wordt aangegeven dat de definitie te gedetailleerd en beperkend is voor toegestane bedrijfsmatige activiteiten. Er zou een ruime algemene bedrijfsbestemming opgenomen moeten worden.

In de omschrijving is als tweede de toegestane bevoorrading van materiaal, die op grond van het eerste bullet al is toegestaan, ten onrechte beperkt tot "de buitendienst". Dat heeft echter geen ruimtelijke relevantie.

In de vierde bullet is bepaald dat het pand gebruikt mag worden voor studio/atelierruimte "zonder bureau-/vergaderopstelling waar fysieke producten worden ontworpen en vervaardigd". Dit doet geen recht aan de huidige tijd van nieuwe productvormen, die via de digitale weg tot stand komen. Daarvoor wordt veelal aan een bureauopstelling gewerkt. Als voorbeeld wordt de tekenaar op een architectenbureau genoemd.

In het zesde bullet wordt gesproken over "technische training en praktijkopleiding in een technische omgeving/werkplaats, onderdeel van en ondergeschikt aan de bedrijfsvoering". Het is echter niet duidelijk waarom het uit ruimtelijke argument nodig is dat dit beperkt is tot "technische" training en aan welke bedrijfsvoering de training ondergeschikt moet zijn.

In het voorontwerp waren de gronden tevens bestemd voor dienstverlening, hetgeen nu geschrapt is. Verzocht wordt alsnog dienstverlening toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving. Het pand aan de Ceintuurbaan is gevestigd langs een van de belangrijkste in- en uitvalswegen voor de stad Zwolle. Daarom is het een gewenst vestigingsklimaat voor dienstverlenende bedrijven die bovendien kunnen voldoen aan de gestelde hoge eisen aan de beeldkwaliteit. Deze bedrijven zijn bereid om, onder meer door het aangaan van langdurige huurovereenkomsten, te investeren in gewenste uitstraling en beeldkwaliteit van een pand. Dat geldt veel minder voor een doorsnee productiebedrijf. Dienstverlenende bedrijven passen goed in het beeld van de Ceintuurbaan, mede gelet op type, kwaliteit en vergelijkbare bedrijven in de directe omgeving langs de Ceintuurbaan. Om het mogelijk te maken dat er gebouwen worden gerealiseerd in de door uw gemeente gewenste beeldkwaliteit, is een dienstverlenende bestemming onmisbaar.

- b. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat binnen de bestemming “gemengd 1” gebouwen ten behoeve van “sport” en “groothandels” zijn toegestaan. Uit de toelichting blijkt dat het de bedoeling is om de toegestane sport- en groothandelsbestemming zonder meer toe te staan, zonder aansluiting te zoeken bij hetgeen is opgenomen in de begripsbepaling ten aanzien van bedrijven. Dat volgt evenwel niet uit de tekst van artikel 5.1, de bestemmingsomschrijving. Er wordt van uitgegaan dat in algemene zin sport en groothandels zijn toegestaan en dat groothandel en sport niet beperkt is tot bedrijven die in artikel 1.14 staan opgesomd. Verzocht wordt de regels op dit punt aan te passen.
- c. De verwijzing naar de staat van bedrijfsactiviteiten roept vragen op. De staat van bedrijfsactiviteiten is ter indicatie van de milieucategorie opgenomen. In de definitie van bedrijfsgebouw/bedrijfsmatige activiteiten is een dergelijke verwijzing niet opgenomen. In de inspraak- en overlegnota is gesteld dat een bedrijf dat niet op deze lijst voorkomt, maar daarmee overeenstemt qua milieubelasting is toegestaan. Verzocht wordt om de bestemmingsomschrijving op die wijze aan te vullen.
- d. Aan het pand van cliënte is de functieaanduiding specifieke vorm van gemengd-kantoren 1 toegekend. Uit de papieren plankaart blijkt dat overigens niet. In de begrippenlijst is een definitie van kantoor opgenomen. Tegen het bepaalde in artikel 5.1, onder a, sub 4 heeft cliënte geen bezwaar. Maar het begrip kantoor heeft ook een andere functie binnen de gebruiksregels. In artikel 5.5, onder g van de regels is namelijk een verhouding aangegeven dat een kantoor, behorend bij een bedrijf maximaal 30% van het brutovloeroppervlak mag beslaan van het bedrijf, de sport of groothandel. Het is niet duidelijk of de definitie van kantoor als bedoeld in artikel 1.49 en 1.50 ook uitgangspunt is bij deze gebruiksregels. Cliënte acht het onjuist dat voor het begrip “kantoor” uitgegaan wordt van een bureauopstelling. Ten onrechte worden commerciële, creatieve en technische werkzaamheden, callcenters, desktop publishing en softwareproductie als kantoor aangemerkt; het zijn bedrijfsmatige activiteiten. In het algemeen spraakgebruik is geen sprake van kantoorwerkzaamheden bij dergelijke activiteiten. Het houdt bovendien geen rekening met de komst van de computer en de veranderde manier van werken. Deze activiteiten horen in een bedrijfsbestemming thuis. Verzocht wordt om kantoor

te beperken tot administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

- e. Wat betreft de bestemming Gemengd zijn er nog enkele typefouten, onduidelijkheden. In artikel 5.1 onder a is in de digitale versie een opsomming gemaakt in cijfers, waarbij de nummers 1 en 2 tweemaal voorkomen.
- f. Onder artikel 5.1 onder a, nummer 5 “met daaraan ondergeschikt” moet terugslaan op de gehele inhoud van artikel 5.1 onder a, maar doet dat nu niet.
- g. Aan cliënte is op 16 oktober 2009 bouwvergunning verleend voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw op het perceel Ceintuurbaan 30. Over de invulling van het bouwwerk is overleg geweest met de gemeente. Op de eerste verdieping zullen 50 bedrijfsruimten in de vorm van opslagboxen gerealiseerd worden met een totale oppervlakte van circa 5.500 m². Tevens zal op de eerste verdieping een gedeelte van circa 1.500 m² gerealiseerd worden als kantoorruimte, waarbij door de gemeente is ingestemd met kleinschalige kantoorruimte, zonder dat de gebruiker van de kantoorruimte en de bedrijfsruimte dezelfde behoeft te zijn. Op de tweede verdieping zal een webhostbedrijf worden gevestigd.
Een wijziging ten opzichte van het voorontwerp betreft de beperking van het percentage kantoor dat bij een bedrijf, sport of groothandel behoort. Aanvankelijk was er geen enkele beperking opgenomen, nu geldt dat er slechts 30% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van kantoor gebruikt mag worden. Maar, nu de bouwvergunning is beoordeeld op basis van het voorontwerpbestemmingsplan, kan deze beperking aan cliënte niet worden tegengeworpen.
Dat geldt ook voor de opsomming tot welke gedeelten van het gebouw tot kantoor gerekend wordt. De zakelijke ontvangst, de entree en de receptiehal, opleidingsruimte en multifunctionele zaalruimten behoren tot bedrijfsruimte, maar in elk geval tot algemene ruimten en niet tot kantoorruimten.
Cliënte verzoekt dan ook om het bestemmingsplan op voornoemde punten in overeenstemming te brengen met het op basis van de verleende bouwvergunning toegestane gebruik. Uitgangspunt voor het toegestane gebruik op grond van de onherroepelijke bouwvergunning moet het concept zijn van het bestemmingsplan dat het gebruik van gronden en bouwwerken als kantoor toestaat, als het ten dienste staat aan het bedrijf, sport of de dienstverlenende bedrijfsfunctie, die zich binnen deze bestemming heeft gevestigd, zonder een beperking in toegestaan vloeroppervlak.
- h. Een showroom voor auto's en motoren is niet overal toegestaan, maar slechts binnen de specifieke autobranche. Verzocht wordt echter om, in aansluiting bij het vigerende bestemmingsplan, alsnog dergelijke showrooms toe te staan. Er is geen ruimtelijk bezwaar om op deze locatie een showroom voor auto's en motoren toe te staan.
- i. Een deel van het perceel van cliënte heeft de bestemming verkeer gekregen. Als het nodig mocht zijn een gebied voor verkeersdoeleinden te gebruiken, dan kan dat

ook binnen de bestemming gemengd. Er is echter geen planologische noodzaak om de bestemming van dit deel zo sterk te beperken.

Het is bekend dat de gemeente voornemens is dit gedeelte van het perceel van cliënte aan te kopen in verband met de verkeersbestemming. Uitgegaan moet echter worden van het feit dat dit perceel de bedrijfsbestemming had en heeft bij de bepaling van de prijs. Cliënte heeft geen zelfstandig belang bij een ontsluiting van het gehele bedrijventerrein en als de aanleg van de weg nodig is, kan de gemeente de eigendom verwerven, maar zolang het in eigendom is van cliënte dient zij de flexibiliteit te hebben om het perceel te gebruiken overeenkomstig de bedrijfsbestemming.

1.2.2 CMS Derks Star Busman, dhr/mw mr E.H.M. Harbers, postbus 560, 6800 AN te Arnhem, namens Terre d'Or.

- a. Ten aanzien van de bestemming Gemengd I is het ontwerpbestemmingsplan ten opzicht van het voorontwerpbestemmingsplan flink gewijzigd. In het voorontwerp van het bestemmingsplan was dit perceel (kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie B, nr. 6939) nog bestemd voor bedrijven, sport en dienstverlening, waarbij voor wat betreft de toegestane bedrijven verwezen werd naar de staat van bedrijfsactiviteiten. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven, sport en groothandels, voor zover in overeenstemming met de begripsbepaling ten aanzien van bedrijven.

Uit een oogpunt van leesbaarheid/rechtszekerheid is het gewenst om activiteiten die binnen de bestemming bedrijf passen als zodanig in de bestemmingsomschrijving in artikel 5 op te nemen en niet in de begripsbepalingen. Daarnaast wordt aangegeven dat de definitie te gedetailleerd en beperkend is voor toegestane bedrijfsmatige activiteiten. Er zou een ruime algemene bedrijfsbestemming opgenomen moeten worden.

In de omschrijving is als tweede de toegestane bevoorrading van materiaal, die op grond van het eerste bullet als is toegestaan, ten onrechte beperkt tot "de buitendienst". Dat heeft echter geen ruimtelijke relevantie.

In de vierde bullet is bepaald dat het pand gebruikt mag worden voor studio/atelierruimte "zonder bureau-/vergaderopstelling waar fysieke producten worden ontworpen en vervaardigd. Dit doet geen recht aan de huidige tijd van nieuwe productvormen, die via de digitale weg tot stand komen. Daarvoor wordt veelal aan een bureauopstelling gewerkt. Als voorbeeld wordt de tekenaar op een architectenbureau genoemd.

In het zesde bullet wordt gesproken over "technische training en praktijkopleiding in een technische omgeving/werkplaats, onderdeel van en ondergeschikt aan de bedrijfsvoering". Het is echter niet duidelijk waarom het uit ruimtelijke argument nodig is dat dit beperkt is tot "technische" training en aan welke bedrijfsvoering de training ondergeschikt moet zijn.

In het voorontwerp waren de gronden tevens bestemd voor dienstverlening, hetgeen nu geschrapt is. Verzocht wordt alsnog dienstverlening toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving. Het pand aan de Ceintuurbaan is gevestigd langs een van de belangrijkste in- en uitvalswegen voor de stad Zwolle. Daarom is het

een gewenst vestigingsklimaat voor dienstverlenende bedrijven die bovendien kunnen voldoen aan de gestelde hoge eisen aan de beeldkwaliteit. Deze bedrijven zijn bereid om, onder meer door het aangaan van langdurige huurovereenkomsten, te investeren in gewenste uitstraling en beeldkwaliteit van een pand. Dat geldt veel minder voor een doorsnee productiebedrijf. Dienstverlenende bedrijven passen goed in het beeld van de Ceintuurbaan, mede gelet op type, kwaliteit en vergelijkbare bedrijven in de directe omgeving langs de Ceintuurbaan. Om het mogelijk te maken dat er gebouwen worden gerealiseerd in de door uw gemeente gewenste beeldkwaliteit, is een dienstverlenende bestemming onmisbaar.

- b. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat binnen de bestemming “gemengd 1” gebouwen ten behoeve van “sport” en “groothandels” zijn toegestaan. Uit de toelichting blijkt dat het de bedoeling is om de toegestane sport- en groothandelsbestemming zonder meer toe te staan, zonder aansluiting te zoeken bij hetgeen is opgenomen in de begripsbepaling ten aanzien van bedrijven. Dat volgt evenwel niet uit de tekst van artikel 5.1, de bestemmingsomschrijving. Er wordt van uitgegaan dat in algemene zin sport en groothandels zijn toegestaan en dat groothandel en sport niet beperkt is tot bedrijven die in artikel 1.14 staan opgesomd. Verzocht wordt de regels op dit punt aan te passen.
- c. De verwijzing naar de staat van bedrijfsactiviteiten roept vragen op. De staat van bedrijfsactiviteiten is ter indicatie van de milieucategorie opgenomen. In de definitie van bedrijfsgebouw/bedrijfsmatige activiteiten is een dergelijke verwijzing niet opgenomen. In de inspraak- en overlegnota is gesteld dat een bedrijf dat niet op deze lijst voorkomt, maar daarmee overeenstemt qua milieubelasting is toegestaan. Verzocht wordt om de bestemmingsomschrijving op die wijze aan te vullen.
- d. Aan het pand van cliënte is de functieaanduiding specifieke vorm van gemengd-kantoren 1 toegekend. Uit de papieren plankaart blijkt dat overigens niet. In de begrippenlijst is een definitie van kantoor opgenomen. Tegen het bepaalde in artikel 5.1, onder a, sub 4 heeft cliënte geen bezwaar. Maar het begrip kantoor heeft ook een andere functie binnen de gebruiksregels. In artikel 5.5, onder g van de regels is namelijk een verhouding aangegeven dat een kantoor, behorend bij een bedrijf maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak mag beslaan van het bedrijf, de sport of groothandel. Het is niet duidelijk of de definitie van kantoor als bedoeld in artikel 1.49 en 1.50 ook uitgangspunt is bij deze gebruiksregels. Cliënte acht het onjuist dat voor het begrip “kantoor” uitgegaan wordt van een bureauopstelling. Ten onrechte worden commerciële, creatieve en technische werkzaamheden, callcenters, desktop publishing en softwareproductie als kantoor aangemerkt; het zijn bedrijfsmatige activiteiten. In het algemeen spraakgebruik is geen sprake van kantoorwerkzaamheden bij dergelijke activiteiten. Het houdt bovendien geen rekening met de komst van de computer en de veranderde manier van werken. Deze activiteiten horen in een bedrijfsbestemming thuis. Verzocht wordt om kantoor te beperken tot administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar deze aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

- e. Wat betreft de bestemming Gemengd zijn er nog enkele typefouten, onduidelijkheden. In artikel 5.1 onder a is in de digitale versie een opsomming gemaakt in cijfers, waarbij de nummers 1 en 2 tweemaal voorkomen.
- f. Onder artikel 5.1 onder a, nummer 5 “met daaraan ondergeschikt” moet terugslaan op de gehele inhoud van artikel 5.1 onder a, maar doet dat nu niet.
- g. Een showroom voor auto's en motoren is niet toegestaan, maar slechts binnen de specifieke autobranche. Verzocht wordt echter om, in aansluiting bij het vigerende bestemmingsplan, alsnog dergelijke showrooms toe te staan. Er is geen ruimtelijk bezwaar om op deze locatie een showroom voor auto's en motoren toe te staan.
- h. Een deel van het perceel van cliënte heeft de bestemming verkeer gekregen. Als het nodig mocht zijn een gebied voor verkeersdoeleinden te gebruiken, dan kan dat ook binnen de bestemming gemengd. Er is echter geen planologische noodzaak om de bestemming van dit deel zo sterk te beperken.
Het is bekend dat de gemeente voornemens is dit gedeelte van het perceel van cliënte aan te kopen in verband met de verkeersbestemming. Uitgegaan moet echter worden van het feit dat dit perceel de bedrijfsbestemming had en heeft bij de bepaling van de prijs. Cliënte heeft geen zelfstandig belang bij een ontsluiting van het gehele bedrijventerrein en als de aanleg van de weg nodig is, kan de gemeente de eigendom verwerven, maar zolang het in eigendom is van cliënte dient zij de flexibiliteit te hebben om het perceel te gebruiken overeenkomstig de bedrijfsbestemming.

1.2.3

CMS Derks Star Busman, dhr/mw mr E.H.M. Harbers, postbus 560, 6800 AN te Arnhem, namens Edustede Invest B.V.

- a. Ten aanzien van de bestemming Gemengd I is het ontwerpbestemmingsplan ten opzicht van het voorontwerpbestemmingsplan flink gewijzigd. In het voorontwerp van het bestemmingsplan was dit perceel (kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie B, nr. 7249) nog bestemd voor bedrijven, sport en dienstverlening, waarbij voor wat betreft de toegestane bedrijven verwezen werd naar de staat van bedrijfsactiviteiten. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven, sport en groothandels, voor zover in overeenstemming met de begripsbepaling ten aanzien van bedrijven.
Uit een oogpunt van leesbaarheid/rechtszekerheid is het gewenst om activiteiten die binnen de bestemming bedrijf passen als zodanig in de bestemmingsomschrijving in artikel 5 op te nemen en niet in de begripsbepalingen. Daarnaast wordt aangegeven dat de definitie te gedetailleerd en beperkend is voor toegestane bedrijfsmatige activiteiten. Er zou een ruime algemene bedrijfsbestemming opgenomen moeten worden.

In de omschrijving is als tweede de toegestane bevoorrading van materiaal, die op grond van het eerste bullet als is toegestaan, ten onrechte beperkt tot “de buitendienst”. Dat heeft echter geen ruimtelijke relevantie.

In de vierde bullet is bepaald dat het pand gebruikt mag worden voor

studio/atelierruimte “zonder bureau-/vergaderopstelling waar fysieke producten worden ontworpen en vervaardigd”. Dit doet geen recht aan de huidige tijd van nieuwe productvormen, die via de digitale weg tot stand komen. Daarvoor wordt veelal aan een bureauopstelling gewerkt. Als voorbeeld wordt de tekenaar op een architectenbureau genoemd.

In het zesde bullet wordt gesproken over “technische training en praktijkopleiding in een technische omgeving/werkplaats, onderdeel van en ondergeschikt aan de bedrijfsvoering”. Het is echter niet duidelijk waarom het uit ruimtelijke argument nodig is dat dit beperkt is tot “technische” training en aan welke bedrijfsvoering de training ondergeschikt moet zijn.

In het voorontwerp waren de gronden tevens bestemd voor dienstverlening, hetgeen nu geschrapt is. Verzocht wordt alsnog dienstverlening toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving. Het pand aan de Ceintuurbaan is gevestigd langs een van de belangrijkste in- en uitvalswegen voor de stad Zwolle. Daarom is het een gewenst vestigingsklimaat voor dienstverlenende bedrijven die bovendien kunnen voldoen aan de gestelde hoge eisen aan de beeldkwaliteit. Deze bedrijven zijn bereid om, onder meer door het aangaan van langdurige huurovereenkomsten, te investeren in gewenste uitstraling en beeldkwaliteit van een pand. Dat geldt veel minder voor een doorsnee productiebedrijf. Dienstverlenende bedrijven passen goed in het beeld van de Ceintuurbaan, mede gelet op type, kwaliteit en vergelijkbare bedrijven in de directe omgeving langs de Ceintuurbaan. Om het mogelijk te maken dat er gebouwen worden gerealiseerd in de door uw gemeente gewenste beeldkwaliteit, is een dienstverlenende bestemming onmisbaar.

- b. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat binnen de bestemming “gemengd 1” gebouwen ten behoeve van “sport” en “groothandels” zijn toegestaan. Uit de toelichting blijkt dat het de bedoeling is om de toegestane sport- en groothandelsbestemming zonder meer toe te staan, zonder aansluiting te zoeken bij hetgeen is opgenomen in de begripsbepaling ten aanzien van bedrijven. Dat volgt evenwel niet uit de tekst van artikel 5.1, de bestemmingsomschrijving. Er wordt van uitgegaan dat in algemene zin sport en groothandels zijn toegestaan en dat groothandel en sport niet beperkt is tot bedrijven die in artikel 1.14 staan opgesomd. Verzocht wordt de regels op dit punt aan te passen.
- c. De verwijzing naar de staat van bedrijfsactiviteiten roept vragen op. De staat van bedrijfsactiviteiten is ter indicatie van de milieucategorie opgenomen. In de definitie van bedrijfsgebouw/bedrijfsmatige activiteiten is een dergelijke verwijzing niet opgenomen. In de inspraak- en overlegnota is gesteld dat een bedrijf dat niet op deze lijst voorkomt, maar daarmee overeenstemt qua milieubelasting is toegestaan. Verzocht wordt om de bestemmingsomschrijving op die wijze aan te vullen.
- d. In de begrippenlijst is een definitie van kantoor opgenomen. Tegen het bepaalde in artikel 5.1, onder a, sub 4 heeft cliënte geen bezwaar. Maar het begrip kantoor heeft ook een andere functie binnen de gebruiksregels. In artikel 5.5, onder g van de regels is namelijk een verhouding aangegeven dat een kantoor, behorend bij een bedrijf maximaal 30% van het brutovloeroppervlak mag beslaan van het bedrijf,

de sport of groothandel. Het is niet duidelijk of de definitie van kantoor als bedoeld in artikel 1.49 en 1.50 ook uitgangspunt is bij deze gebruiksregels. Cliënte acht het onjuist dat voor het begrip “kantoor” uitgegaan wordt van een bureauopstelling. Ten onrechte worden commerciële, creatieve en technische werkzaamheden, callcenters, desktop publishing en softwareproductie als kantoor aangemerkt; het zijn bedrijfsmatige activiteiten. In het algemeen spraakgebruik is geen sprake van kantoorwerkzaamheden bij dergelijke activiteiten. Het houdt bovendien geen rekening met de komst van de computer en de veranderde manier van werken. Deze activiteiten horen in een bedrijfsbestemming thuis. Verzocht wordt om kantoor te beperken tot administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

- e. Wat betreft de bestemming Gemengd zijn er nog enkele typefouten, onduidelijkheden. In artikel 5.1 onder a is in de digitale versie een opsomming gemaakt in cijfers, waarbij de nummers 1 en 2 tweemaal voorkomen.
- f. Onder artikel 5.1 onder a, nummer 5 “met daaraan ondergeschikt” moet terugslaan op de gehele inhoud van artikel 5.1 onder a, maar doet dat nu niet.
- g. Aan cliënte is op 16 oktober 2009 bouwvergunning verleend voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw (gebouw C) aan de Ceintuurbaan, sectie B, nr. 7249. Een wijziging ten opzichte van het voorontwerp betreft de beperking van het percentage kantoor dat bij een bedrijf, sport of groothandel behoort. Aanvankelijk was er geen enkele beperking opgenomen, nu geldt dat er slechts 30% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van kantoor gebruikt mag worden. Maar, nu de bouwvergunning is beoordeeld op basis van het voorontwerpbestemmingsplan, kan deze beperking aan cliënte niet worden tegengeworpen. Dat geldt ook voor de opsomming tot welke gedeelten van het gebouw tot kantoor gerekend wordt. De zakelijke ontvangst, de entree en de receptiehal, opleidingsruimte en multifunctionele zaalruimten behoren tot bedrijfsruimte, maar in elk geval tot algemene ruimten en niet tot kantoorruimten. Cliënte verzoekt dan ook om het bestemmingsplan op voornoemde punten in overeenstemming te brengen met het op basis van de verleende bouwvergunning toegestane gebruik. Uitgangspunt voor het toegestane gebruik op grond van de onherroepelijke bouwvergunning moet het concept zijn van het bestemmingsplan dat het gebruik van gronden en bouwwerken als kantoor toestaat, als het ten dienste staat aan het bedrijf, sport of de dienstverlenende bedrijfsfunctie, die zich binnen deze bestemming heeft gevestigd, zonder een beperking in toegestaan vloeroppervlak.
- h. Een showroom voor auto's en motoren is niet overal toegestaan, maar slechts binnen de specifieke autobranche. Verzocht wordt echter om, in aansluiting bij het vigerende bestemmingsplan, alsnog dergelijke showrooms toe te staan. Er is geen ruimtelijk bezwaar om op deze locatie een showroom voor auto's en motoren toe te staan.

1.2.4

Dommerholt Advocaten, dhr. S. Maakal, postbus 225, 8440 AE te Heerenveen, namens BV onroerendgoed Mij H.P.B.

- a. Verwezen wordt naar de ingediende inspraakreactie die geheel als herhaald en ingelast beschouwd moet worden.
- b. De huidige formulering van artikel 3.5 roept de vraag op vanaf welk moment van de bevoegdheid, welke door het betreffende artikel wordt geschapen, gebruik mag worden gemaakt. Moet een gebouw dan eerst minimaal een jaar leeg hebben gestaan, of is het juist de bedoeling om te voorkomen dat een gebouw langer dan een jaar leeg staat? Als dat laatste het geval is, hoe moet het bewijs daarvan dan in objectieve zin op voorhand worden geleverd? En als de eerste lezing juist is, is een jaar dan niet erg lang? Naar de mening van belanghebbenden wel. De planologische relevantie van het betreffende criterium ontgaat belanghebbenden bovendien ook. Zij pleiten er derhalve voor het te laten vervallen.
- c. Wellicht is het niet in alle gevallen mogelijk te voldoen aan de voorwaarde, als geformuleerd in artikel 3.5 sub b. In dergelijke gevallen is het, althans volgens de regeling die geldt bij de toepassing van de gemeentelijke Bouwverordening, te doen gebruikelijk dat van dit voorschrift zo nodig vrijstelling c.q. ontheffing kan worden verleend. Het verlenen van een dergelijke vrijstelling c.q. ontheffing ligt in de rede wanneer in de onmiddellijke nabijheid van de betreffende locatie voldoende openbare parkeergelegenheid voor handen is, dan wel deze gelegenheid kan worden betrokken van bij derden.
Tenslotte voorziet de bedoelde regeling er in om eventueel een bijdrage te storten in het gemeentelijke Parkeerfonds. De regeling van de gemeentelijke Bouwverordening heeft aanvullende werking ten opzichte van bestemmingsplannen. Althans, indien en voor zover het onderwerp "parkeren" niet uitputtend in de betreffende bestemmingsplannen is geregeld. En die situatie doet zich hier - althans naar de indruk van belanghebbenden - voor. Als die constatering juist is, dient de formulering van het voorgestelde artikel 3.5 sub b uitgebreid te worden met de regeling, zoals voorzien in de gemeentelijke Bouwverordening. En wellicht zou - bij wijze van alternatief - ook volstaan kunnen worden met een verwijzing naar de regeling van de gemeentelijke Bouwverordening.
- d. In het voorontwerp was niet voorzien in de mogelijkheid om de bestemming "Gemengd 1" desgewenst te wijzigen in de bestemming "Bedrijven - Garage". Belanghebbenden verzochten een dergelijke mogelijkheid alsnog op te nemen, omdat zij zich de situatie kunnen voorstellen dat zich eerst een onderneming vestigt op een perceel met de bestemming "Bedrijven - Garage", welke bestemming in verband daarmee - op basis van het bepaalde in artikel 3.5 van de voorgestelde planregels - wordt gewijzigd in de bestemming "Gemengd 1", waarna vervolgens de wens ontstaat om het perceel opnieuw (door een andere ondernemer) in gebruik te nemen voor de exploitatie van een autobedrijf. Dat zou dan toch gewoon moeten kunnen? Kennelijk is deze vraagstelling niet op deze manier overgekomen. Vandaar dat zij hierdoor nogmaals aan uw gemeenteraad wordt voorgelegd. En het verzoek luidt daarbij dus om in de planvoorschriften tot uitdrukking te brengen dat aan een "retrowijziging" als hier voor bedoeld, desgewenst in planologische zin de

benodigde medewerking wordt verleend. De betreffende bevoegdheid kan zich daarbij uiteraard beperken tot het gedeelte van het plangebied waarin op dit moment "de autoboulevard" is gevestigd en hoeft zich - anders dan het college heeft gedacht - niet uit te strekken tot het gehele plangebied (dat was ook niet het verzoek van belanghebbenden).

- e. Belanghebbenden zouden graag zien dat in het onderhavige plangebied - en meer in het bijzonder op de locatie welke zij nu in eigendom hebben - mogelijkheden worden gecreëerd voor grootschalige detailhandel. Daarbij kan uw gemeenteraad, zoals bekend, grip houden op de toe te laten activiteiten door zogenoemde brancheringsregels in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Op dit verzoek ontvingen belanghebbenden tot op heden een categorische afwijzing, maar deze afwijzing is feitelijk niet of nauwelijks gemotiveerd en in ieder geval is naar de mening van belanghebbenden geen sprake van steekhoudende argumenten. Zie pagina 20/43 van de door b&w opgestelde reactie. Daarin staat op dit onderdeel slechts (voor zover hier van belang): *"Het is beslist niet de bedoeling om consumentenkoop of verhuur mogelijk te maken"*. Maar waarom dat niet zou kunnen, wordt niet toegelicht. En volgens belanghebbenden valt er dus juist wel veel voor te zeggen (zulks met uitzondering van met name de meubelbranche, maar daar valt dus wel een mouw aan te passen).
- f. Als belanghebbenden de reactienota van b&w goed begrijpen, wordt weliswaar enigszins tegemoet gekomen aan de in brede zin levende wens van de in het plangebied "de Vrolijkheid" gevestigde ondernemers om (ook) de ontwikkeling van kantorenlocaties - d.w.z. kantoorgebouwen - mogelijk te maken, doch deze mogelijkheden zijn uitermate beperkt gebleven in omvang en bovendien worden zij kennelijk slechts gecreëerd voor een strook langs de Ceintuurbaan. Aldus worden belanghebbenden in ieder geval niet voortgeholpen en vandaar dat zij dan ook nogmaals integraal het standpunt herhalen, zoals zij dat naar voren hebben gebracht naar aanleiding van de publicatie van het voorontwerp.
- g. Gelet op hetgeen door b&w is gesteld op pagina 24/43 van de antwoordnota dient naar de indruk van belanghebbenden nog steeds gevreesd te worden voor een onteigeningsprocedure. En dus is de economische uitvoerbaarheid van het plan ook nog niet gewaarborgd. Zo lijkt het althans, want het tegendeel blijkt belanghebbenden niet uit de exploitatiebegroting.

1.2.5

Jansen Vastgoed, dhr. B. Jansen, Rietveldstraat 22, 8013 RW te Zwolle.

- a. De hoeveelheid zelfstandige kantoorruimte is volgens de indieners van de zienswijze onvoldoende per gebruiker. Er zou bijvoorbeeld maximaal 1.500 m² per gebruiker moeten worden opgenomen, in plaats van 250 m². Volgens het gelijkheidsbeginsel is het onrechtvaardig om 6 maal 250 m² toe te kennen als zelfstandig kantoor per gebied, dit terwijl de ene kavel circa 6 ha. groot is en de ander 3 ha. Verzocht wordt dus om een eerlijke verdeelsleutel. Dat een groter aantal kantoorunits aanleiding geeft tot een negatieve invloed op de kantorenmarkt in Zwolle is een paniecreactie en rechtvaardigt niet een krampachtig

omgaan met vestiging van kantoren langs de Ceintuurbaan, daar waar stedenbouw juist graag mooie beeldbepalende panden zou willen zien. Niemand is gebaat bij het simpele feit dat er momenteel leegstand is in de Zwolse kantorenmarkt. Er moet een lange termijn visie komen.

- b. Men is er niet op uit om hier grote zelfstandige kantoren te vestigen, maar wel wil men ieder die zich hier wil vestigen met een bedrijf, waarvan de bedrijfsruimte ondergeschikt is aan de kantoorruimte kunnen huisvesten. Per bouw aanvraag wil men daarom een flexibeler opstelling t.a.v. de verhouding bedrijfsruimte/kantoorruimte zonder lange procedures om hierover uitsluitel krijgen.
- c. Herontwikkeling wordt door het bestemmingsplan sterk ontmoedigd. Met dit bestemmingsplan wordt het geen hoogwaardig bedrijventerrein, zoals bij de verkoop van de Wezo was beloofd.

1.2.6

Stichting Machinemuseum Zwolle, de heer T. van Dalfsen, p.a. Postbus 97, 8000 AB te Zwolle

- a. Het machinemuseum past bij de gewenste functies in het te revitaliseren terrein van de Vrolijkheid, namelijk onderwijs, sport en leisure. Daarom is verzocht om het museum aan de Boerendanserdijk 31 in het bestemmingsplan positief te bestemmen. Helaas is in het ontwerpbestemmingsplan geen positieve bestemming opgenomen voor het machinemuseum. Verzocht wordt om alsnog in het vast te stellen bestemmingsplan De Vrolijkheid, een positieve bestemming voor het machinemuseum op te nemen in overeenstemming met het besluit van het gemeentebestuur van Zwolle tot vestiging van het Machinemuseum op deze locatie en passend binnen de beoogde ontwikkelingen van De Vrolijkheid.
- b. Om het verzoek nader te onderbouwen wordt een korte historie opgenomen van het Machinemuseum dat heeft geleid tot vestiging ervan in het huidige pand.
 - De gemeente Zwolle heeft in 1989 aan de wieg gestaan van het museum door het beheer van de gemeentelijke collectie motoren en machines op zich te nemen. Daarna heeft de gemeente steeds de huisvesting geregeld.
 - De gemeente Zwolle heeft in 2006 de locatie aan de Boerendanserdijk 31 voorgesteld, waarbij het bestuur ervan is uitgegaan dat het museum zou passen binnen het vigerende bestemmingsplan.
 - Het gebouw was niet meer dan een kale industriehal, zonder zelfs de meest basale voorzieningen zoals een wc, kachel of veilige elektra. Een dergelijke voorziening door een vrijwilligersorganisatie en met beperkte middelen veranderen in een goed functioneren museum vraagt veel tijd, geld en inzet.
 - In 2006 is door de raad uitgesproken dat het museum op deze plek een goede kans verdiende om zich de komende jaren te bewijzen. Daarop is een fors bedrag via fondsen en het Zwolse bedrijfsleven bijeengesprokkeld en uitgegeven in investeringen op deze locatie.
 - Na 3 jaar hard werken en na een jaar met publiek try-outs kan het museum dit najaar haar deuren voor een breed publiek openen.
 - In de afgelopen jaren is een stimulerend maatschappelijk draagvlak ontstaan voor subsidiering en sponsoring voor het museum. Men gaat ervan uit dat het museum in het huidige pand blijft bestaan en dat het maatschappelijk draagvlak verder kan

worden uigebouwd. Het verdwijnen van het museum op deze plek betekent kapitaalsvernietiging die tot discussie leidt met de Zwolse belastingbetaler en het Zwolse bedrijfsleven.

- Een grote groep oudere vrijwilligers hebben de wens tot het beheer en presentatie van de collectie mogelijk gemaakt. Dat hebben deze vrijwilligers zeer gemotiveerd gedaan en onder moeilijke omstandigheden. Het positief bestemmen van deze functie ter plaatse doet recht aan die inzet.

1.2.7 Commando Diensten Centra, ministerie van defensie, Kolonel D.G. Stallinga, postbus 40184, 8004 DD te Zwolle

- a. Het is onduidelijk of het huidige kantoor van de District Noord Oost van de Koninklijke Marechaussee positief is bestemd, gelet op de beperkingen die in de regels zijn opgenomen ten aanzien van zelfstandige kantoorruimte. Voor de marechaussee zou een oppervlakte van 4.000 m² zijn toegestaan ten behoeve van kantoor, maar op de verbeelding mist de functieaanduiding kantoor. Daarnaast is het onduidelijk of het gebruik door de Koninklijke Marechaussee als bedrijf of als kantoor wordt aangemerkt.

De Marechaussee heeft reeds een bruto vloeroppervlak van 4.445 m² in gebruik. Is er sprake van een positieve bestemming of niet? Verzocht wordt om duidelijkheid te scheppen in het vast te stellen bestemmingsplan.

- b. Er zijn bouwplannen op het terrein van de Marechaussee voor een Integraal Beroepsvaardigheden Training. Daarvoor is een perceel met een bedrijfsloods aan de Hogeland aangekocht dat grenst aan de oorspronkelijke kavel van het kantoorgebouw van het District aan de Boerendanserdijk. Inmiddels is een aanvraag om bouwvergunning ingediend. Het trainingscentrum staat zowel ten dienste aan de Koninklijke Marechaussee als aan de Politieregio IJsselland. Het trainingscentrum bestaat uit verschillende functionaliteiten, waaronder een entree, kleedruimten, sportzaal, instructie- en lesruimten, simulatieruimte, oefenstraat e.d. Het is niet helder of dit nu past binnen de bestemming "gemengd 1".

1.2.8 Veiligheidsregio IJsselland, t.a.v. mw. L.J. Sievers, postbus 1453, 8001 BL te Zwolle

- a. Geadviseerd wordt om een kaart op te nemen ter verduidelijking en ondersteuning van de tekst in paragraaf 5.6.2.1. De uitleg over gebiedsontsluitingswegen is duidelijk en logisch, maar op pagina 42 van de toelichting is een stuk tekst over het verschuiven van ontsluitingswegen en een nieuwe ontsluitingsweg tussen de parallelweg en de Ossenkamp opgenomen dat zonder kaart onduidelijk is.
- b. De specifieke inrichting van het plangebied zou overlegd moeten worden met de brandweer. Dit vanwege de combinatie risicovolle inrichtingen en (beperkt) kwetsbare objecten.

1.3 Reactie van de gemeente

Omdat in de verschillende zienswijzen een aantal keren dezelfde thema's voorkomen, is ervoor gekozen om in paragraaf 1.3 per thema op de zienswijzen te reageren. Binnen de verschillende thema's zijn de zienswijzen per onderdeel en in een enkele zin samengevat.

1.3.1 T.a.v. de definities

1. De definitie van wat onder een bedrijf wordt verstaan is terug te vinden in de begripsbepalingen en niet in de bestemmingsomschrijving, hetgeen de rechtszekerheid aantast.

Reactie gemeente:

Wij betreuren deze onduidelijkheid, hoewel er naar onze mening geen sprake was van rechtsonzekerheid, omdat de verwijzing vanuit de bestemmingsomschrijving naar de begripsomschrijving helder werd aangegeven. Wij hebben echter gemeend er goed aan te doen hetgeen in de begripsomschrijving was opgenomen, alsnog onder de bestemmingsomschrijving op te nemen. Dit doet het meeste recht aan het gestelde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De zienswijze achten wij derhalve voor dit onderdeel deels gegrond.

2. De definitie voor bedrijf is te gedetailleerd en beperkend voor toegestane bedrijfsmatige activiteiten en de bedrijfsbestemming moet daarom ruimer.

Reactie gemeente:

De keuze is ingegeven door de nadrukkelijke wens te kunnen voldoen aan de behoefte aan dergelijke bedrijfsruimte. De bedrijfsmatig toegestane activiteiten zijn beperkt tot activiteiten die niet passen op een kantorenlocatie. Daardoor is de begripsbepaling enger dan in andere bestemmingsplannen voor bedrijvenlocaties is gehanteerd.

Doordat begripsbepalingen aanvankelijk ruim waren, is het resultaat dat op veel Nederlandse bedrijventerreinen veel kantoren zijn ontwikkeld op goedkope(re) bedrijfsgrond.

De gemeente heeft haar eigen beleidsvrijheid om die keuze te kunnen maken en heeft van die beleidsvrijheid gebruik gemaakt.

De zienswijze achten wij derhalve voor dit onderdeel ongegrond.

3. Waarom beperking van bevoorrading van materiaal tot de buitendienst? Wat is daarvan de ruimtelijke relevantie?

Reactie gemeente:

De aard van het materiaal voor de buitendienst verschilt zodanig met de aard van het materiaal van de binnendienst, dat hierin onderscheid gemaakt kan worden.

De zienswijze achten wij voor dit onderdeel derhalve ongegrond.

4. Waarom de beperking tot "technische training" en praktijkopleiding.

Reactie gemeente:

De technische training refereert aan de technische omgeving die wij bij bedrijven voorop stellen en legt ook de relatie met het bedrijf waar de training wordt gegeven. Door expliciet slechts technische training toe te staan, wordt voorkomen dat via een achterdeur het percentage kantoorruimte toch omhoog wordt geschroefd.

Technische training in een technische omgeving/werkplaats onderscheidt zich door gebruik van gereedschappen, technische installaties, laboratoria etc.

De zienswijze achten wij voor dit onderdeel derhalve ongegrond.

5. Het schrappen van "dienstverlening" moet worden teruggedraaid. Dienstverlenende bedrijven aan de Ceintuurbaan kunnen voldoen aan de gestelde hoge eisen aan de beeldkwaliteit, omdat deze bedrijven onder meer bereid zijn om langdurige huurovereenkomsten aan te gaan en te investeren in gewenste uitstraling en beeldkwaliteit. Dat geldt veel minder voor een doorsnee productiebedrijf.

Reactie gemeente:

In het algemeen spraakgebruik valt onder dienstverlening het leveren van hulp of een dienst van een persoon, instantie of onderneming aan het publiek. Dat is een nogal brede definitie. Bovendien vallen daar heel vaak bedrijven onder die in dit bestemmingsplan worden gekarakteriseerd als kantoor. In de meeste gevallen kunnen dienstverlenende ondernemingen dan ook uitstekend terecht op een kantorenlocatie. Uiteraard zijn er ook bedrijven die een dienstverlenend karakter kennen. Als zij voldoen aan de definitie die voor bedrijven wordt gehanteerd, dan zijn deze welkom op De Vrolijkheid. Het al dan niet dienstverlenende karakter is daarom geschrapt.

Daarnaast geldt bovendien het beleid om dienstverlening in de vorm van kantoren te concentreren op plekken waar dat qua beeld gewenst is.

De Vrolijkheid is aangewezen als kleinschalig bedrijvengebied. Door het goed positioneren van de bebouwing en de bebouwing te richten op de omringende, wegen kan hier ook de gewenste, representatieve beeldkwaliteit worden bereikt. De zienswijze achten wij voor dit onderdeel derhalve ongegrond..

6. In artikel 5.1, onder a is in de digitale versie een opsomming in cijfers gemaakt, waarbij de nummers 1 en 2 tweemaal voorkomen.

Reactie gemeente:

Deze fout zal worden rechtgezet.

De zienswijze is voor dit onderdeel derhalve gegrond.

7. Onder 5.1, onder a, nummer 5 moet terugslaan op de gehele inhoud van artikel 5.1, onder a, maar doet dat nu niet.

Reactie gemeente:

Bij het aanpassen van de nummering is ook de plaatsing aangepast van het gestelde onder 5.1, onder a, onder 5, waardoor dit is aangepast.

De zienswijze achten wij voor dit onderdeel derhalve gegrond.

8. Een showroom voor auto's en motoren moet worden toegestaan binnen "gemengd 1".

Reactie gemeente:

In dit bestemmingsplan is er, evenals in het verleden, voor gekozen om alleen daar waar zich van oudsher showrooms voor auto's bevinden, de specifieke bestemming 'bedrijf – garage' toe te staan. Ook in het verleden is voor de autoboulevard een specifieke bestemming toegekend.

De specifieke keuze heeft te maken met de zeer speciale vorm van detailhandel die binnen de autobranche is toegestaan. Er is naast detailhandel in de meeste gevallen ook een werkplaats annex garagebedrijf bij gevestigd. Er zit bovendien een meerwaarde in clustering van dergelijke bedrijven voor consumenten. Het is ook niet wenselijk om consumenten verspreid over het hele bedrijventerrein te laten zwerven. Voorop staat dan ook het behoud van de huidige autoboulevard op de Vrolijkheid.

Een verruiming naar de bestemming waarbij ook boten en caravans worden toegelaten is niet wenselijk, omdat dit de deur kan openen naar andere vormen van detailhandel op de Vrolijkheid, hetgeen wij niet wenselijk achten.

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit standpunt te verdedigen. Een showroom voor auto's heeft veelal een terrein voor of opzij het gebouw waar auto's buiten staan opgesteld (naast de binnenruimte). Aan de representatieve buitenzijdes van De Vrolijkheid (met name zijde Ceintuurbaan, Boerendanserdijk, Rechterland, maar ook aan zijde Ossenkamp – middenas) is dit een niet gewenst beeld.

Hiermee zijn de Ceintuurbaan / Boerendanserdijk / Rechterland niet de uitgesproken wegen om vanuit stedenbouwkundig oogpunt autoshowrooms aan te situeren. Het Hogeland daarentegen leent zich daar uitstekend voor. Er is bovendien al een clustering van autoshowrooms aanwezig. Hieraan gekoppeld ligt de strook hoek Ceintuurbaan-Oude Meppelerweg waarbij aan de zijde Ceintuurbaan slechts een beperkte strook is om auto's op te stellen. Aan elkaar gerelateerde, specifieke bedrijven kunnen een eenheid qua uitstraling en beeld bewerkstelligen dat kan bijdragen aan het versterken van een krachtige uitstraling voor het deelgebied.

De zienswijze achten wij voor dit onderdeel derhalve ongegrond.

1.3.2

T.a.v. de bestemming "gemengd 1"

9. De tekst van artikel 5.1 doet geen recht aan het uitgangspunt dat sport en groothandels zonder meer zijn toegestaan.

Reactie gemeente:

Het artikel is zodanig aangepast dat nu rechtstreeks achter de bestemming bedrijven is aangegeven dat deze zijn toegestaan voor zover in overeenstemming

*met het bepaalde in de begripsomschrijvingen ten aanzien van bedrijven.
Overigens is in de gebruiksregels opgenomen dat ook groothandels slechts zijn toegestaan voor zover deze maximaal 30% uit kantooractiviteit hebben en minimaal 70% het logistieke proces betreffen.
De zienswijze is derhalve op dit onderdeel gegrond.*

10. De verwijzing naar de staat van bedrijfsactiviteiten doet geen recht aan het uitgangspunt dat bedrijven die niet worden genoemd, maar qua milieucategorie zijn gelijk te stellen met de in de lijst opgenomen bedrijven, zijn toegestaan. In de definitie van bedrijfsgebouw/bedrijfsmatige activiteiten is een dergelijke verwijzing niet opgenomen.

Reactie gemeente:

*Naar aanleiding van de zienswijze is de bepaling ten aanzien van de bedrijvenlijst alsnog verplaatst naar de begripsomschrijving voor bedrijven. Ook is hierin expliciet opgenomen, dat als bedrijven voldoen aan de definitie die wordt gehanteerd en qua milieucategorie gelijk te stellen zijn met de genoemde bedrijven in de bedrijvenlijst – voor zover deze er niet in voorkomen – deze zijn toegestaan. De SBI lijst uit het zogenaamde paarse boekje heeft niets te maken met de vraag of een bedrijf wel of niet in de bestemming bedrijfsruimte past, maar alleen of het past qua milieucategorie.
De zienswijze achten wij voor dit onderdeel dan ook gegrond.*

11. De papieren plankaart wijkt af van de digitale ten aanzien van de functieaanduiding “gemengd 1”.

Reactie gemeente:

*Helaas blijkt dat de software die met de digitalisering gepaard gaat nog wel eens een steekje laat vallen. Zoals bekend is de digitale verbeelding de plankaart met rechtskracht. Bij verschillen dient dan ook te worden uitgegaan van de digitale plankaart.
De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

12. Ook aan een bureauopstelling komen producten tot stand en dat is dus bedrijfsmatig en geen kantoor.

Reactie gemeente:

Niet wordt weersproken dat achter een bureauopstelling geen producten tot stand gebracht kunnen worden. En zeker ook op een kantoor kan bedrijfsmatige worden gewerkt. Dit onderscheid kan ervoor zorgen dat volledig ingerichte kantoren als bedrijven worden aangemerkt. Dat is in strijd met de aard van het bedrijventerrein De Vrolijkheid. Ondernemingen die digitale producten maken, die achter een bureauopstelling tot stand komen, kunnen ook op een kantorenlocatie worden gevestigd. Daarom is de definitie hierin juist heel precies: ontwikkelen, testen, bewerken van fysieke producten vindt immers zelden plaats aan een bureau PC of in een vergaderzaal. Alles wat op de PC gebeurt is digitaal of op papier en daarmee geen fysiek product. Een bekend voorbeeld is een architectenbureau.

Deze hoort niet thuis in een bedrijfshal maar in een kantoorgebouw. Het bedrijf dat maquettes voor hen maakt kan wel in een bedrijfspand.

De zienswijze achten wij derhalve voor dit onderdeel ongegrond.

13. Onder kantoor moet slechts worden verstaan administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

Reactie gemeente:

De beleidsvrijheid die een gemeente heeft bij de opstelling van bestemmingsplannen brengt met zich mee dat er vooral helderheid moet zijn over wat een plan wel of niet toestaat. Door de gekozen definities ten aanzien van kantoren, is helder dat veel kantooractiviteiten worden uitgesloten, omdat de gemeente Zwolle zich op het standpunt stelt dat kantoren zich uitstekend op kantorenlocaties kunnen vestigen. De in de zienswijze voorgedragen definitie strookt niet met de achterliggende visie bij het bedrijventerrein De Vrolijkheid. De zienswijze wordt dan ook niet gedeeld.

14. Het machinemuseum blijkt onder het overgangsrecht te vallen, omdat het niet paste in het vigerende bestemmingsplan, maar ook niet positief is bestemd in dit ontwerpplan. Verzocht wordt alsnog het machinemuseum positief te bestemmen.

Reactie gemeente:

Het machinemuseum is ook in het definitief vast te stellen bestemmingsplan niet positief bestemd. Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande op de Vrolijkheid. Het perceel, waarop het machinemuseum thans is gevestigd, maakt deel uit van die nieuwe ontwikkelingen. Voor het machinemuseum is in die ontwikkelingen geen plaats meer. Het gebouw zal naar alle waarschijnlijkheid worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw die voldoet aan het beeldkwaliteitsplan dat eveneens is opgesteld voor het bedrijventerrein de Vrolijkheid. Dat is dan ook de reden waarom uiteindelijk niet tot positief bestemmen wordt overgegaan.

15. Het is niet duidelijk of het kantoor van de Districk Noord Oost van de Koninklijke Marechaussee past binnen de bestemming "gemengd 1".

Reactie gemeente:

Voor de marechaussee is de bestemming 'gemengd 1' opgenomen en daarbij is een specifieke gebruiksregeling opgenomen ten aanzien van kantoor. Het houdt in dat er ter plaatse van de marechaussee een bedrijf gevestigd mag worden, overeenkomstig de definitie van bedrijvigheid uit de begripsbepalingen en dat er daarnaast een zelfstandig kantoor gevestigd mag zijn met een oppervlakte tot maximaal 4.000 m². Het kantoorgebruik past derhalve binnen de regels van dit bestemmingsplan. Maar, uit uw zienswijze is gebleken dat de bestaande kantoorruimte reeds groter is. Aangezien het niet de bedoeling is dat de huidige kantoorfunctie onder het overgangsrecht wordt gebracht, zal de specifieke gebruiksvorm ten aanzien van kantoor 4, zoals die ter plaatse van de

*marechaussee is opgenomen, worden aangepast.
De zienswijze achten wij voor dit onderdeel dan ook gegrond.*

16. Past het bouwplan voor een trainingscentrum voor marechaussee en politie binnen de regels van het bestemmingsplan?

*Reactie gemeente:
Het gebruik van een trainingscentrum, paste niet eenduidig binnen het ontwerpbestemmingsplan. Daarom is ervoor gekozen om ten aanzien van dit punt het bestemmingsplan zo te wijzigen, dat geen onduidelijkheid meer zal bestaan over de mogelijkheid een trainingscentrum te kunnen bouwen en gebruiken.
De zienswijze achten wij derhalve voor dit onderdeel gegrond.*

1.3.3

T.a.v. de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.5

17. Het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid bij een leegstand van één jaar roept vragen op. Vanaf wanneer geldt leegstand van een jaar? Het wordt hoe dan ook als te lang ervaren en verzocht wordt het criterium te schrappen.

*Reactie gemeente:
Om die onduidelijkheid weg te nemen is een definitie in het bestemmingsplan opgenomen. Van langdurige leegstand is sprake als een pand één jaar of langer leeg staat. Een leeg pand kenmerkt zich doordat er geen of nagenoeg geen inrichting in het pand aanwezig is en bovendien ook geen of nagenoeg geen activiteiten plaatsvinden in het pand. Het pand kan zijn verlaten door de vorige huurders/eigenaren en het is niet door anderen overgenomen. Het kan zijn dat een bouwaanvraag loopt om het pand aan te passen en het pand leeg staat totdat die procedure is afgerond.*

18. Het ligt in de rede vrijstelling te verlenen van het bepaalde ten aanzien van de parkeergelegenheid als in de onmiddellijke nabijheid van de betreffende locatie voldoende openbare parkeergelegenheid voor handen is.

*Reactie gemeente:
Iedere aanvraag om bouwvergunning moet worden getoetst om te bezien of voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In de bouwverordening is de parkeernorm opgenomen die daarvoor wordt gehanteerd. Daarbij wordt niet uitgegaan van openbare parkeerplaatsen die wellicht voorhanden zijn in de nabijheid van het pand. Regel is dat op eigen terrein voorzien moet worden in de parkeerbehoefte.*

19. De regeling t.a.v. parkeren zoals neergelegd in artikel 3.5, sub b dient uitgebreid te worden met de regeling, zoals voorzien in de gemeentelijk Bouwverordening omdat het onderwerp parkeren uitputtend is geregeld in het betreffende bestemmingsplan. Eventueel zou volstaan kunnen worden met een verwijzing naar de regeling van de gemeentelijke Bouwverordening.

Reactie gemeente:

De Bouwverordening kent een regeling ten aanzien van parkeren. Zoals het er nu naar uitziet zal de Bouwverordening echter onder meer op dit punt volledig worden herzien, waarbij een regeling ten aanzien van parkeren wordt geschrapt. Zonder bouwverordening is er ook geen mogelijkheid meer om eisen te stellen ten aanzien van parkeren. Omdat wij deze eisen wel willen blijven stellen, is het noodzakelijk dat er in het bestemmingsplan zelf een regeling is opgenomen ten aanzien van parkeren. Een verwijzing naar de Bouwverordening die straks naar alle waarschijnlijkheid niet meer bestaat heeft dan ook geen meerwaarde. De zienswijze wordt niet gedeeld.

20. De bestemming “gemengd 1” zou gewijzigd moeten kunnen in “bedrijf – garage” in die gevallen dat gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3, van “bedrijf – garage” naar “gemengd 1”; de zogenaamde retrowijziging.

Reactie gemeente:

Een wijzigingsbevoegdheid van “gemengd 1” naar “bedrijf - garage “ is niet gewenst. Het is nu helder dat hierom ook niet is gevraagd. Als het verzoek zou worden overgenomen dan betekent dat een ingewikkelde regeling, waarbij alleen in die gevallen dat de bestemming garage naar gemengd is gewijzigd, ook een wijziging mogelijk gemaakt wordt van gemengd naar garage. Een dergelijke regeling leidt tot veel onduidelijkheid en daarmee rechtsonzekerheid. Het is daarom niet wenselijk om deze retrowijziging op te nemen in de bestemming ‘gemengd 1’. De zienswijze wordt dan ook niet gedeeld.

1.3.4

T.a.v. de verleende “bouwvergunning” voor bedrijfsverzamelgebouw A, Ceintuurbaan 30 en perceel sectie B, nr. 7249

21. De beperking van een kantoor dat ten dienste staat aan een bedrijf, sport of groothandel moet worden geschrapt (30% - 70%), kan niet gelden voor Berkelstede Invest en Edustede als eigenaar van de bouwvergunning, omdat de beperking bij toetsing van de inmiddels onherroepelijke bouwvergunning aan het voorontwerpbestemmingsplan nog niet gold.

Reactie gemeente:

De verleende bouwvergunningen konden worden verleend, omdat er geen strijd was met het vigerende bestemmingsplan en de gewenste bebouwing geen strijd opleverde met het in toekomstige bestemmingsplan. Het gaat daarbij om toetsing van de aanvraag om bouwvergunning ten behoeve van bedrijfsruimte. Als de aanvraag specifiek was bedoeld voor kantoorruimte, had de aanvraag niet verleend geworden, omdat dit in strijd zou zijn geweest met zowel het vigerende als het toekomstige bestemmingsplan. In eerdere versies van het bestemmingsplan was het oprichten van zelfstandige kantoorruimte geheel uitgesloten.

Aan een voorontwerpbestemmingsplan of aan een ontwerpbestemmingsplan kunnen geen rechten worden ontleend. Het risico ten aanzien van een voorgenomen gebruik, zolang een bestemmingsplan niet onherroepelijk is, ligt bij de ontwikkelaar. Hoewel er, als gevolg van belangenafweging, toch is ingestemd met een regeling ten aanzien van zelfstandige kantoorruimte, staat ook die regeling

niet vast.

De zienswijze is dan ook ongegrond.

22. De opsomming van welke ruimten tot kantoor gerekend wordt en welke ruimten tot bedrijf bestond ook nog niet ten tijde van het verlenen van de bouwvergunning en ook die opsomming kan Berkelstede Invest niet worden tegengeworpen.

Reactie gemeente:

Ook hier geldt dat aan een conceptbestemmingsplan geen rechten ontleend kunnen worden.

De zienswijze is dan ook ongegrond.

1.3.5

T.a.v. grootschalige detailhandel

23. Het afwijzen van de mogelijkheid grootschalige detailhandel toe te staan wordt niet gemotiveerd, terwijl met branchering grip gehouden kan worden op de toe te laten activiteiten.

Reactie gemeente:

Het winkelbeleid in Zwolle is erop gericht om verspreide bewinkeling tegen te gaan. Het is dan ook onwenselijk dat her en der verspreid over bedrijventerreinen diverse winkelontwikkelingen plaatsvinden. Versnippering van winkelaanbod op bedrijventerreinen beperken de aantrekkingskracht van Zwolle.

Met een branchering kunnen we daar geen grip op hebben, wel met het duidelijk aanwijzen van waar wel en waar niet winkels op bedrijventerreinen worden toegelaten.

Deze lijn heeft het college recent nogmaals bevestigd.

Het is de bedoeling dat er komend jaar duidelijkheid komt over de nieuwe locatie voor perifere detailhandel. Voorsterpoort komt hierbij in eerste instantie in beeld.

Met name omdat dit vanuit de markt als veruit de beste locatie voor perifere detailhandel wordt gezien. Maar ook omdat voor een aantrekkelijke winkelomgeving waarbij ook de regionale consument op bezoek komt minimaal een kritische massa van 30.000-40.000 m² aan winkels nodig is.

De zienswijze achten wij derhalve voor dit onderdeel ongegrond.

1.3.6

T.a.v. de vestiging van (zelfstandige) kantoren

24. De ontwikkeling van kantorenlocaties zou ook elders in het plangebied mogelijk gemaakt moeten worden.

Reactie gemeente:

Voor het functioneren van de kantorenmarkt in Zwolle zou het veel beter zijn om helemaal geen zelfstandige kantoren toe te voegen in het gebied. Ieder nieuw kantoor op de Vrolijkheid gaat ten koste van de beperkte marktruimte die er is aan de Noord/oostzijde van de stad. Er is na uitvoerige belangenafweging ingezet op zeer beperkte kleinschalige kantoorontwikkeling. Met name ook om een stedenbouwkundig doel te bereiken langs de Centuurbaan. Vanuit de ontwikkelaars is aangegeven dat het makkelijker is de beeldkwaliteitseisen langs de Ceintuurbaan

*te halen met kantoren dan met bedrijven.
Op andere plekken in het gebied ontbreekt de stedenbouwkundige noodzaak
zelfstandige kantoorruimte toe te staan.
De zienswijze achten wij derhalve voor dit onderdeel ongegrond.*

25. De hoeveelheid zelfstandige kantoorruimte per gebruiker is onvoldoende en zou in plaats van 250 m2 maximaal 1.500 m2 moeten zijn.

*Reactie gemeente:
Analyse van vraag en aanbod heeft uitgewezen dat er relatief veel overaanbod is
aan kantoorruimten groter dan 250 m2. In het kleinste segment, onder de 250 m2 is
nog wel enige marktruimte. Zwolle wil de toch al moeilijke kantorenmarkt niet verder
in problemen brengen en zij kiest er dus voor om de grens te leggen bij kantoren tot
250 m².
De zienswijze achten wij derhalve voor dit onderdeel ongegrond.*

26. De verdeelsleutel die is gehanteerd is bovendien onrechtvaardig.

*Reactie gemeente:
Er bestaat geen recht op kantoren. De gemeente heeft na een uitvoerige
belangenafweging een zone aangegeven waarin zij het verantwoord vindt dat er op
3 plekken max. 1500 m2 kantoor gerealiseerd wordt.
De zienswijze achten wij derhalve voor dit onderdeel ongegrond.*

27. De invloed van een groter aantal kantoorunits op de Zwolse kantorenmarkt wordt overschat en bovendien op korte termijn bekeken.

*Reactie gemeente:
Deze zienswijze wordt niet gedeeld. De situatie op de Zwolse kantorenmarkt is
buitengewoon ernstig en structureel van aard. Oosterenk staat in de landelijke top-
10 van grootste leegstand. De vrees bestaat dat vele leegstaande kantoren aan de
oostzijde van de stad nooit meer worden gevuld. Uiteraard wordt het probleem
samen met de markt opgepakt, maar het is niet de bedoeling om het probleem
groter te maken door nog meer kantoorprogramma toe te staan langs de
Centuurbaan.
De zienswijze achten wij derhalve voor dit onderdeel ongegrond.*

28. Er moet veel meer flexibiliteit worden ingebouwd bij het hanteren van een bij een bedrijf behorend kantoor.

*Reactie gemeente:
Er is voldoende flexibiliteit ingebouwd voor bedrijven (eindgebruikers) die zelf
aantonen dat ze voor de aard van hun bedrijf echt op een bedrijventerrein moeten
zitten (milieu) en toch meer dan 30% ondergeschikt kantoorgebruik nodig hebben.
De ervaring leert dat dit zeer incidenteel voorkomt. Wat voorkomen wordt is dat er
projectontwikkeling plaatsvindt van bedrijfsgebouwen met meer dan 30%*

kantoorruimte.

De zienswijze achten wij derhalve voor dit onderdeel ongegrond.

29. Jansen Vastgoed stelt zich op het standpunt dat herontwikkeling door het bestemmingsplan sterk wordt ontmoedigd. Met dit bestemmingsplan wordt het geen hoogwaardig bedrijventerrein, zoals bij de verkoop van de Wezo was beloofd.

Reactie gemeente:

Deze zienswijze wordt niet gedeeld. De gestelde eisen ten aanzien van beeldkwaliteit zorgen juist voor een hoge kwaliteit van de ontwikkelingen. Het gaat daarbij wel om een bedrijventerrein en niet om de ontwikkeling van een kantorenlocatie.

1.3.7

T.a.v. de bestemming “verkeer”

30. Er is geen planologische noodzaak om de bestemming “verkeer” op te nemen en daarmee de eigenaar van het perceel te belemmeren in haar flexibiliteit om het perceel overeenkomstig de bedrijfsbestemming te laten gebruiken.

Reactie gemeente:

De toegevoegde autolus is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk. Een doorgaande lus met een herkenbaar doorlopend profiel schept duidelijkheid in de wijze van verkeersafwikkeling en draagt bij aan de ‘vindbaarheid’ van een plek of adres. Als gevolg van het indienen van de zienswijze is echter alsnog afgezien van een deel van de bestemming verkeer van de oorspronkelijk geplande verkeerslus. Deze lus kan inderdaad ook worden gerealiseerd binnen de bestemming “gemengd 1”. Van de oorspronkelijke lus zal nu nog alleen het deel ter hoogte van het perceel van de gebroeders Jansen en het perceel van Bourgonjen worden aangekocht en als verkeer bestemd. .

De zienswijze achten wij derhalve voor dit onderdeel deels gegrond.

31. Bij een eventuele aankoop van grond moet worden uitgegaan van de bedrijfsmatige bestemming die de grond had en heeft.

Reactie gemeente:

In het kader van dat gedeelte waar er nog gronden in eigendom verkregen moeten worden, zullen goede afspraken worden gemaakt over de grondoverdracht. De zienswijze nemen wij voor kennisgeving aan.

1.3.8

T.a.v. de economische uitvoerbaarheid van het plan

32. Er moet nog een onteigeningsprocedure plaatsvinden, zodat nu de economische uitvoerbaarheid van het plan niet is gewaarborgd.

Reactie gemeente:

De economische uitvoerbaarheid van het plan is wel degelijk gewaarborgd. Ten eerste wordt rekening gehouden met eventueel aan te kopen gronden. Ten tweede is veel minder grond nodig om in eigendom te verkrijgen, nu van een deel van de

bestemming verkeer ten behoeve van de oorspronkelijke lus wordt afgezien. De zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

1.3.9

T.a.v. de toelichting

33. Geadviseerd wordt om een kaart op te nemen in de toelichting ter verduidelijking van de tekst over het verschuiven van ontsluitingswegen en een nieuwe ontsluitingsweg tussen de parallelweg en de Ossenkamp.

Reactie gemeente:

In de toelichting is nog een extra kaart opgenomen ter verduidelijking van de situatie. De zienswijze achten wij dan ook gegrond.

34. De specifieke inrichting van het plangebied zou overlegd moeten worden met de brandweer in verband met de combinatie van risicovolle bedrijven en kwetsbare objecten.

Reactie gemeente:

In het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig. Derhalve is overleg met de brandweer niet nodig. De zienswijze achten wij ongegrond.

Expertisecentrum
Stad en Landschap

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 23 62
Fax (038) 498 27 41
P.van.den.Broek-Bredewold@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan De Vrolijkheid

Nota van wijzigingen

Inhoud

1	Nota van wijzigingen	3
1.1	Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	3
1.1.1	Artikel 1 en artikel 5.1: bedrijf	3
1.1.2	Artikel 1 en artikel 5.1: kantoor	3
1.1.3	Artikel 1: langdurige leegstand	3
1.1.4	Artikel 5.1 sub a onder 5: functieaanduiding kantoor 4	3
1.1.5	Artikel 5.1: staat van bedrijfsactiviteiten	3
1.1.6	Artikel 5.1, onder a: opsomming in cijfers	4
1.1.7	Artikel 5.1, sub a, onder 5: spelfout	4
1.1.8	Verkeerslus	4
1.1.9	Plankaart: sgd ...	4
1.1.10	Wijziging toelichting	4
1.1.11	Wijziging toelichting	4
1.2	Ambtshalve wijzigingen	4
1.2.1	Waboproof maken	4
1.3	ANWB	4
1.3.1	Duiker	5
1.3.2	Plankaart t.h.v. ZBC	5
1.3.3	Artikel 9	5
1.3.4	Wijzigingsbevoegdheid "gemengd 1" naar verkeer	5
1.3.5	Afwijkend gebruik	5
1.3.6	Wijziging toelichting	5

1 Nota van wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan De Vrolijkheid heeft ter visie gelegen. Tegen het ontwerp zijn acht zienswijzen ingediend. Op onderdelen is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld als gevolg van de ingediende zienswijzen. Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In het onderstaande volgt een opsomming van de doorgevoerde wijzigingen.

1.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

1.1.1 Artikel 1 en artikel 5.1: bedrijf

Aanvankelijk was in de begripsomschrijvingen aangegeven wat in dit bestemmingsplan onder een bedrijf wordt verstaan. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is ervoor gekozen om hetgeen onder een bedrijf wordt verstaan onder te brengen in de bestemmingsomschrijving. Beide artikelen zijn derhalve aangepast.

1.1.2 Artikel 1 en artikel 5.1: kantoor

Aanvankelijk was in de begripsomschrijvingen aangegeven wat in dit bestemmingsplan onder een kantoor wordt verstaan. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is ervoor gekozen om hetgeen onder een kantoor wordt verstaan onder te brengen in de bestemmingsomschrijving. Beide artikelen zijn derhalve aangepast.

1.1.3 Artikel 1: langdurige leegstand

Uit de zienswijzen is naar voren gekomen dat er onduidelijkheid bestaat wat onder langdurige leegstand wordt verstaan. Langdurige leegstand is een criterium dat van belang is bij het al dan niet toepassen van een wijzigingsbevoegdheid in artikel 3. Om aan deze onduidelijkheid een einde te maken, is ervoor gekozen om in de begripsbepalingen het begrip langdurige leegstand toe te voegen.

1.1.4 Artikel 5.1 sub a onder 5: functieaanduiding kantoor 4

Er is een specifieke functieaanduiding opgenomen voor het bestaande kantoor van de marechaussee. Daarbij werd aanvankelijk aangegeven dat het bestaande kantoor een oppervlakte had van 4.000 m². Uit de zienswijzen is gebleken dat dit niet juist is. Het artikel is aangepast.

Daarnaast was het niet helder of het te bouwen opleidingscentrum nu al dan niet passend was binnen de gekozen bestemming. Om onduidelijkheid te voorkomen is mede naar aanleiding van de zienswijze, ook hierover duidelijkheid verschaft in de functieaanduiding kantoor 4.

1.1.5 Artikel 5.1: staat van bedrijfsactiviteiten

In de zienswijzen is aangegeven dat niet helder is wat de status is van de staat van bedrijfsactiviteiten en of die op enigerlei wijze ook van toepassing is op sport en groothandels. De wijze waarop dit in de bestemmingsomschrijving was opgenomen, vroeg om verheldering. Daarop is artikel 5.1 aangepast. De staat van bedrijfsactiviteiten dient slechts ter indicatie voor de milieucategorie en is nu gepositioneerd direct achter

de begripsomschrijving van bedrijven, zodat helder is dat deze staat van bedrijfsactiviteiten slechts hierop van toepassing is.

1.1.6 Artikel 5.1, onder a: opsomming in cijfers

De opsomming in dit artikel was onjuist. De opsomming is aangepast.

1.1.7 Artikel 5.1, sub a, onder 5: spelfout

In plaats van meervoud, was enkelvoud aangegeven. Dit is aangepast zodat er staat: zelfstandige kantoorunit(s).

1.1.8 Verkeerslus

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt alsnog afgezien van het in eigendom verkrijgen van de gronden die nodig zijn om de beoogde verkeerslus te kunnen realiseren ten behoeve van de bestemming verkeer. Slechts die gronden zullen worden aangekocht die nodig zijn ten behoeve van de ontsluiting van het perceel van Bourgonjen en de gebroeders Jansen. Ter hoogte van de gronden van Van Triest, die al via de achterkant kan ontsluiten en die in zijn bouwplannen de aanleg van een weg op eigen terrein reeds heeft ingecalculeerd, zal alsnog de bestemming “gemengd 1” worden opgenomen.

1.1.9 Plankaart: sgd ...

In de zienswijzen is naar voren gebracht dat van de specifieke functieaanduidingen op de digitale versie van de plankaart alleen sgd is weergegeven met een aantal puntjes, zodat niet duidelijk is welke specifieke functieaanduiding er geldt binnen een vlak. Dit softwareprobleem is opgelost.

1.1.10 Wijziging toelichting

Er is een kaart opgenomen in de toelichting ter verduidelijking van de tekst over het verschuiven van ontsluitingswegen en een nieuwe ontsluitingsweg tussen de parallelweg en de Ossenkamp.

1.1.11 Wijziging toelichting

In de toespeling is een passage weggehaald, waarop werd verwezen naar de komst van Vechtpoort en de mogelijke consequenties daarvan op te maken ontsluiting aan de zijde van de Boerendanserdijk. Omdat Vechtpoort voorlopig niet aan de orde is, is ervoor gekozen om deze zinsnede weg te halen, teneinde verwarring te voorkomen.

1.2 Ambtshalve wijzigingen

1.2.1 Waboproof maken

Gelet op de komst van de Wabo is het bestemmingsplan aangepast aan de systematiek van de nieuwe regelgeving.

1.3 ANWB

Op de hoek Ceintuurbaan, Boerendanserdijk is een pand gevestigd dat in eigendom is van de ANWB. Oorspronkelijk mocht er in dit pand een technokeuringstation worden gevestigd. Ook in het erfpachtcontract van de grond, waarvan de gemeente eigenaar is,

is opgenomen dat het pand als technokeuringstation gebruikt zou worden. Binnen de aanvankelijk opgelegde bestemming “gemengd 1”, is echter een technokeuringstation niet mogelijk. Om planschade te voorkomen is ervoor gekozen de bestemming “bedrijven – garagebedrijf” op te nemen, zodat een technokeuringstation alsnog in bedrijf genomen kan worden.

1.3.1 Duiker

Op de plankaart was in het ontwerp een duiker opgenomen. Dit is echter niet in overeenstemming met de wijze van bestemmen en daarom is ervoor gekozen om de duiker alsnog te verwijderen.

1.3.2 Plankaart t.h.v. ZBC

De ZBC hal heeft de bestemming sport gekregen in plaats van de aanvankelijk verleende bestemming “gemengd 2”. Sport doet namelijk veel meer recht aan de feitelijke invulling van deze sportvoorzieningen.

1.3.3 Artikel 9

Artikel 9 wordt toegevoegd met de bestemming “sport”, als gevolg van de aanpassing van de ZBC hal in “sport:”. Deze bestemming kwam nog niet voor in het ontwerpbestemmingsplan.

1.3.4 Wijzigingsbevoegdheid “gemengd 1” naar verkeer

Op zichzelf was er al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen vanuit “gemengd 1” naar verkeer. Nu is er echter nog een extra plek op de plankaart bijgekomen, waar deze wijzigingsbevoegdheid op van toepassing is. Op de hoek Boerendanserdijk, Rechterland is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanleg van een rotonde in de toekomst mogelijk te maken. De rotonde zal in de toekomst nodig zijn om de verkeersveiligheid te waarborgen.

1.3.5 Afwijkend gebruik

Op de plankaart is een extra functieaanduiding afwijkend gebruik toegestaan opgenomen. In de regels is dit afwijkend gebruik eveneens opgenomen. Er zijn namelijk in het plangebied twee rijscholen gevestigd die op deze wijze gelegaliseerd kunnen worden, zonder dat overal op de Vrolijkheid een rijschool gevestigd zal kunnen worden.

1.3.6 Wijziging toelichting

Als gevolg van de wijzigingen in het plan, is ook hoofdstuk 6, de juridische aspecten, van de toelichting aangepast. Met name het Waboproof maken van het plan maakt dit noodzakelijk.