

Datum 28 maart 2013
Ons kenmerk EC1303-0113

Besluit

Jaargang 2013
Nummer EC1303-0113
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Diezerpoort

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 28-03-2013

besluit:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Diezerpoort;
- 2 het bestemmingsplan Diezerpoort gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Diezerpoort;
- 3 de verbeelding van het bestemmingsplan Diezerpoort vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP10017-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP10017-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 4 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort vast te stellen;
- 5 degenen die een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort naar voren hebben gebracht van uw besluit in kennis te stellen.

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

de voorzitter, 

de griffier, 

Beslisnota voor de raad

Datum 28 maart 2013
Ons kenmerk EC1303-0113

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Diezerpoort
Versienummer 1

Portefeuillehouder G.J. Piek

Informant E. Horsman en F.F.J.M. Kroese
Eenheid/Afdeling Expertisecentrum/Ruimtelijke Planvorming en Ontwikkeling/Ruimte en Economie

Telefoon 2430 / 3315

Email eh.horsman.van.gelder@zwolle.nl / fjm.kroese@zwolle.nl

Bijlagen 1. gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort;
2. zienswijzennota bestemmingsplan Diezerpoort;
3. wijzigingsnota bestemmingsplan Diezerpoort;
4. zienswijzen bestemmingsplan Diezerpoort.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Diezerpoort;
- 2 het bestemmingsplan Diezerpoort gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Diezerpoort;
- 3 de verbeelding van het bestemmingsplan Diezerpoort vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP10017-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP10017-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 4 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort vast te stellen;
- 5 degenen die een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort naar voren hebben gebracht van uw besluit in kennis te stellen.

Datum 28 maart 2013
Ons kenmerk EC1303-0113

Toelichting op het voorstel

Inleiding

3: Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Diezerpoort vast te stellen.

Dit bestemmingsplan voor de bestaande wijk Diezerpoort is het 12e plan dat is opgesteld in het kader van het project Zwolle op Orde.

Voor de bestaande wijk Diezerpoort gelden momenteel 20 bestemmingsplannen. Het oudste plan Dieze West stamt uit 1959. De jongste plannen die in het nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn Brandweerpost Noord en Geert Grootestraat, Van Schoonhovenstraat uit 2011.

Beoogd effect

Met dit plan wordt een nieuw bestemmingsplan voor de wijk Diezerpoort vastgesteld.

Argumenten

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

Voor Diezerpoort zijn nu bestemmingsplannen van toepassing, waarvan de voorschriften erg van elkaar verschillen en slecht toe te passen zijn. In de loop der jaren zijn voor diverse bouwplannen afwijkingsprocedures gevoerd. Deze bouwplannen zijn tot op heden nog niet in een bestemmingsplan verwerkt. Het nieuwe plan voorziet weer in een actuele, uniforme, eenvoudige en gestandaardiseerde regeling.

Het digitaal vervaardigde plan zal gemakkelijker kunnen worden bijgesteld.

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

Op grond van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening vervalt na 1 juli 2013 het recht om ter zake leges te innen voor plannen die ouder zijn dan 10 jaar. Dit nieuwe plan zal voor 10 jaar na vaststelling recht op inning van leges geven.

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

Op grond van de overgangsregeling van de Wet ruimtelijke ordening vervalt na 1 juli 2013 het planologisch toetsingskader van de plannen, welke voor 1965 zijn vastgesteld. In Diezerpoort gaat het om het uitbreidingsplan Dieze-West geldend voor het westelijke gedeelte van de wijk.

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

Datum 28 maart 2013
Ons kenmerk EC1303-0113

- Op de erven bij woningen zal de nieuwe gemeentelijke standaard voor aan- en bijgebouwen uit 2007 van toepassing zijn. Dit kan leiden tot enige verdichting op erven.
- Rekening wordt gehouden met de renovatieplannen voor de bebouwing in Dieze Oost voor zover daar nu al besluitvorming over heeft plaats gevonden. Bovendien worden in Dieze Oost nieuwe kleinschalige bedrijfjes toegestaan in de onderste bouwlaag van een aantal flats ter bevordering van de flexibiliteit en levendigheid.
- Op de plaats van een gemeentelijk wijkonderkomen aan de Hogenkampsweg 17 wordt nu de bouw van een dubbele woning planologisch mogelijk gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan, dat op 5 april 2012 voor dit doel ter inzage is gelegd, is nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort.
- Ook de eerste fase van het project Burgemeester Roelenweg Oost, dat drie gebouwen omvat voor studentenhuysvesting en opvang van dak- en thuislozen, wordt nu in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt.
- Door de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening op 1 januari 2012 moet bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden. Daartoe is een cultuurhistorische analyse opgesteld. In deze analyse is in totaal ongeveer een kwart van de bebouwing in de wijk als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. De meeste gebouwen zijn in dit bestemmingsplan al voorzien van een conserverende bestemming. Er is echter nader onderzoek nodig naar de wijze en mate van verdere bescherming. Hierop kan niet gewacht worden, omdat dan de vervaldatum van het recht om leges te innen en de vervaldatum van het uitbreidingsplan Dieze-West niet meer worden gehaald.
Verdere bescherming zal daarom later plaatsvinden door middel van een partiële planherziening, waarbij de op verdere bescherming gerichte dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie met bijbehorende regels zal worden toegevoegd.

Risico's

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

Financiën

Er zijn geen kosten voor de gemeente.

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

Communicatie

In het vooroverleg heeft de Veiligheidsregio IJsselland verzocht om de ontwikkeling van de studentenhuysvesting aan de Burgemeester Roelenweg in het bestemmingsplan mee te nemen. Dit verzoek is opgevolgd.

De gemeenteraad is op 2 juli 2012 akkoord gegaan met dit project voor studentenhuysvesting en opvang van dak- en thuislozen. De eerste fase van het project, welke bestaat uit de realisering van 3 gebouwen, is nu in het bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt.

Datum 28 maart 2013
Ons kenmerk EC1303-0113

Voor de realisering zal separaat een projectuitvoeringsbesluit op grond van de Crisis- en herstelwet worden genomen, waarin alle milieuaspecten zullen worden afgewogen. Voor de realisering van de tweede fase zal later een aparte procedure worden gevolgd.

De opmerkingen van de overige overleginstanties hebben verder niet tot belangrijke wijzigingen geleid.

Op 2 april 2012 is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar 29 instanties verzonden met het verzoek om voor 1 juli 2012 te reageren.

De provincie Overijssel juichte de actualisering van het plangebied toe. Meegedeeld werd dat het plan bijdraagt aan het ruimtelijk beleid van de provincie.

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

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

Het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort heeft met ingang van donderdag 25 oktober 2012 tot en met woensdag 5 december 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Informatiecentrum van het Stads kantoor. Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken is op woensdag 24 oktober 2012 gepubliceerd in de Staatscourant en de Peperbus.

Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP10017-0003>

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP10017-/NL.IMRO.0193.BP10017-0003/>

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

Voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort heeft van donderdag 5 april 2012 tot en met woensdag 6 mei 2012 een ontwerpbestemmingsplan voor het perceel Hogenkampsweg 17 ter inzage gelegen. Dit ontwerpbestemmingsplan is vervolgens opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort. De procedure van het ontwerpbestemmingsplan Hogenkampsweg 17 is niet verder voortgezet.

Op 19 juni 2012 is door ons ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Hogenkampsweg 17 onder nummer PU1202-0069 nog wel een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 58 Lden verleend.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Hogenkampsweg 17 zijn 2 zienswijzen naar voren gebracht. Op 11 oktober 2012 is aan reclamanten meegedeeld dat de behandeling van hun zienswijzen meegenomen zal worden bij de behandeling van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort.

Deze zienswijzen worden nu behandeld in de zienswijzennota.

Datum 28 maart 2013
Ons kenmerk EC1303-0113

De vooroverleginstanties zijn op 3 oktober 2012 per e-mail in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort zijn met inbegrip van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Hogenkampsweg 17 8 zienswijzen naar voren gebracht. Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen om de reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.

De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in de zienswijzennota Diezerpoort, welke als bijlage 2 bij dit raadsvoorstel is gevoegd. Alle zienswijzen zijn als bijlage 4 bij dit raadsvoorstel gevoegd.

1: Voorgesteld wordt om de zienswijzen te behandelen zoals omschreven in de zienswijzennota Diezerpoort.

Voor verdere informatie over de behandeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota.

2: Voorgesteld wordt om het plan gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Diezerpoort;

Er wordt deels tegemoetgekomen aan de zienswijzen. Daarnaast wordt het bestemmingsplan op een enkel punt ambtshalve aangepast. In hoofdlijnen komt dit neer op de volgende wijzigingen:

- Voor de percelen Langenholterweg 10a, Bisschop Willebrandlaan 32, 34 en de Jupiterstraat 2, 4/Meppelerstraatweg 19, 21, 23, 25 wordt naast het gebruik voor maatschappelijke voorzieningen en bijzondere woonvormen tevens het gebruik voor kleinschalige kantoren toegestaan. Dit door middel van het opnemen van de bestemming 'Gemengd – 5'.
- Voor het gebied Langenholterweg-Schoolstraat wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van wonen en bijbehorende voorzieningen.
- Voor het gebied Bisschop Willebrandlaan 32, 34 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming 'Gemengd – 5' ten behoeve van het gebruik voor wonen.
- Voor het gebied Bisschop Willebrandlaan 32, 34 wordt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen tot maximaal 12 meter hoog.
- Voor de percelen Jupiterstraat 6 en 8 wordt de bestemming aangepast aan het bestaande legale gebruik, namelijk wonen en tuin. Als gevolg van deze wijziging wordt het bebouwingpercentage op het naastgelegen perceel Jupiterstraat 2, 4/Meppelerstraatweg 19, 21, 23, 25 gewijzigd naar 52%.
- Ambtshalve wordt op de verbeelding de woonbestemming van de flat aan de Geert Grootestraat 102-142 vergroot in de richting van de Regelandisstraat.

Het complete overzicht en de details van de wijzigingen zijn te vinden in de bijgaande wijzigingsnota.

Datum 28 maart 2013
Ons kenmerk EC1303-0113

Vervolg

5: Na vaststelling door uw raad zullen degenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming en zal het bestemmingsplan vervolgens 6 weken ter inzage worden gelegd.

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

Openbaarheid

Het bestemmingsplan is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

drs. H.J. Meijer, burgemeester

drs. O. Dijkstra, secretaris

Expertisecentrum

ECR - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor

Lübeckplein 2

Postbus 10007

8000 GA Zwolle

Telefoon (038) 498 24 30

eh.horsman.van.gelder@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Zienswijzennota

bestemmingsplan Diezerpoort

Opdrachtgever	OWR
Opdrachtnemer	ECR
Versie	2
Datum	16 april 2013

Inhoud

1	Terinzagelegging	3
2	Zienswijzen	4
2.1	J. Poel	4
2.1.1	Wijziging naar woonbestemming aan de Hogenkampsweg 17	4
2.1.2	Advies	5
2.2	T. ten Dam en mw. C. Staal	5
2.2.1	Wijziging naar woonbestemming aan de Hogenkampsweg 17	5
2.2.2	Verlies van vrij uitzicht	5
2.2.3	Waardevermindering	6
2.2.4	Advies	6
2.3	N.V. Nederlandse Gasunie	6
2.3.1	Voorrang voor de dubbelbestemming Leiding – Gas	6
2.3.2	Uitbreiding van aanlegvergunningplichtige activiteiten	7
2.3.3	Advies	7
2.4	Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V.	7
2.4.1	Hogere bouwhoogte Michaëlskerk	7
2.4.2	Handhaving van de geldende kantoorbestemming Michaëlskerk	8
2.4.3	Volwaardige woonbestemming Michaëlskerk	9
2.4.4	Advies	10
2.5	E. Kuiper	10
2.5.1	Woonbestemming aan de Langenholterweg 10a	10
2.5.2	Handhaving van de geldende kantoorbestemming aan de Langenholterweg 10a	11
2.5.3	Advies	12
2.6	H. Plaggenmersch	12
2.6.1	Woonbestemming aan de Jupiterstraat 6 en 8	12
2.6.2	Inbreidingsplan aan de Jupiterstraat	13
2.6.3	Handhaving van de geldende kantoorbestemming aan de Jupiterstraat	14
2.6.4	Uitbreidingsmogelijkheden voor de woningen aan de Jupiterstraat 6 en 8	14
2.6.5	Advies	15
2.7	mw. E.A.L. van Laar	16
2.7.1	Gebruik garageboxen achter de Rhijnvis Feithlaan 25	16
2.7.2	Gebruik van het terrein rond de garageboxen achter de Rhijnvis Feithlaan 25	16
2.7.3	Advies	17
2.8	Vereniging van Eigenaars garageboxen Boerendanserdijk 3G 1 tot en met 30	17
2.8.1	Woonbestemming voor garageboxen Boerendanserdijk 3G 1 tot en met 30	17
2.8.2	Advies	18

1 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort heeft met ingang van donderdag 25 oktober 2012 tot en met woensdag 5 december 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor.

Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken is op woensdag 24 oktober 2012 gepubliceerd in de Staatscourant en de Peperbus.

Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP10017-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP10017-/NL.IMRO.0193.BP10017-0003/>

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

Voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort heeft van donderdag 5 april 2012 tot en met woensdag 6 mei 2012 een ontwerpbestemmingsplan voor het perceel Hogenkampsweg 17 ter inzage gelegen. Dit ontwerpbestemmingsplan is vervolgens opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort. De procedure van het ontwerpbestemmingsplan Hogenkampsweg 17 is niet verder voortgezet.

Op 19 juni 2012 is door ons ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Hogenkampsweg 17 onder nummer PU1202-0069 nog wel een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 58 Lden verleend.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Hogenkampsweg 17 zijn 2 zienswijzen naar voren gebracht. Op 11 oktober 2012 is aan reclamanten meegedeeld dat de behandeling van hun zienswijzen meegenomen zal worden bij de behandeling van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort. Deze zienswijzen worden nu onder hoofdstuk 2.1 en 2.2 behandeld in deze zienswijzennota.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort zijn met inbegrip van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Hogenkampsweg 17 8 zienswijzen naar voren gebracht door:

- 1 J. Poel, Hogenkampsweg 19, 8022 DA Zwolle;
- 2 T. ten Dam en mw. C. Staal, Hogenkampsweg 15, 8022 DA Zwolle;
- 3 N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen;
- 4 Mr. J. Molenaar van Dirkzwager advocaten & notarissen namens Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V., Röntgenweg 2 Bunschoten, Postbus 3045, 6802 DA Arnhem;
- 5 E. Kuiper, Langenholterweg 14, 8021 CD Zwolle;
- 6 H. Plaggenmersch mede namens Van Winkel en mw. Leeuwerik, Jupiterstraat 6 Zwolle, Hessenweg West 5b, 7731 RN Ommen;
- 7 Mr. R. Verduijn van Van Koppen en Jager advocaten namens mw. E.A.L. van Laar, Rhijnvis Feithlaan 25 Zwolle, Postbus 1140, 2001 BC Haarlem;
- 8 Mr. J.M. Neefe van Loyens & Loeff advocaten namens de Vereniging van Eigenaars garageboxen Boerendanserdijk 3G 1 tot en met 30 Zwolle, Postbus 2868, 3000 CW Rotterdam.

Alle zienswijzen zijn schriftelijk naar voren gebracht.

Alle zienswijzen zijn als bijlagen bij dit raadsvoorstel gevoegd.

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

2 Zienswijzen

Wij hebben de zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien.

2.1 J. Poel

2.1.1 Wijziging naar woonbestemming aan de Hogenkampsweg 17

Samenvatting zienswijze:

Reclamant gaat niet akkoord met de wijziging van groenvoorziening in wonen op het perceel Hogenkampsweg 17, omdat hij zijn 'vrijheden' gaat missen.

Commentaar:

In het algemeen geldt dat aan een bestaande planologische situatie geen rechten kunnen worden ontleend. Het staat de raad vrij om, op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen, andere bestemmingen en regels voor gronden vast te stellen.

Het perceel Hogenkampsweg 17 was en is in gebruik als wijkonderkomen. Het wijkonderkomen is, destijds met toepassing van de zogenaamde artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening, gerealiseerd. Met deze vrijstelling is het geldend bestemmingsplan 'Diezerpoort' niet gewijzigd. Op de gronden rust nog de bestemming 'kwekerij', waarop gebouwd mag worden en niet de bestemming 'groenvoorziening'. Vanwege de vrijstelling mogen de gronden en de bebouwing mede gebruikt worden voor een wijkonderkomen. Vanwege gewijzigde inzichten over het aantal wijkonderkomens en de verspreiding ervan binnen de gemeentegrenzen is besloten het wijkonderkomen aan de Hogenkampsweg te sluiten. Dit besluit is mede ingegeven door de vele klachten van de buurt over het wijkonderkomen. Daar het perceel in het stedelijk gebied van Zwolle, midden in een woongebied ligt, is het vanzelfsprekend hier woningen te realiseren. Voor wat betreft de regels voor de bebouwing is aansluiting gezocht bij de omgeving. Wij zijn dan ook van mening dat de wijziging van de bestemming aanvaardbaar is.

De woonsituatie van de indiener van de zienswijze zal veranderen, wanneer op het vrijkomende terrein de woonfunctie wordt gerealiseerd. De afstanden van de woning van de indiener van de zienswijze tot de eventueel nieuw te realiseren woningen zijn vergelijkbaar met de afstanden die aanwezig zijn tussen de reeds bestaande woningen aan de Hogenkampsweg. Vanwege de situering van de bebouwing in een stedelijke omgeving, kan niet worden gesteld dat sprake is van een onevenredige aantasting van de woonsituatie.

2.1.2 Advies

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

2.2 T. ten Dam en mw. C. Staal

2.2.1 Wijziging naar woonbestemming aan de Hogenkampsweg 17

Samenvatting zienswijze:

Reclamanten kunnen zich niet vinden in de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan van groenvoorziening naar woonbestemming op het perceel Hogenkampsweg 17. Zij hebben nu, na werktijd en in de weekend, weinig 'last' van de huidige burens.

Commentaar:

In het algemeen geldt dat aan een bestaande planologische situatie geen rechten kunnen worden ontleend. Het staat de raad vrij om, op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen, andere bestemmingen en regels voor gronden vast te stellen. Het perceel Hogenkampsweg 17 was en is in gebruik als wijkonderkomen. Het wijkonderkomen is, destijds met toepassing van de zogenaamde artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, gerealiseerd. Met deze vrijstelling is het geldend bestemmingsplan 'Diezerpoort' niet gewijzigd. Op de gronden rust nog de bestemming 'kwekerij', waarop gebouwd mag worden en niet de bestemming 'groenvoorziening'. Vanwege de vrijstelling mogen de gronden en de bebouwing mede gebruikt worden voor een wijkonderkomen. Vanwege de overdracht van de groenvoorziening van de gemeente naar de ROVA, is het noodzakelijk één van de huidige wijkonderkomens in Zwolle te sluiten. Bij het bepalen welke dat zou moeten worden, heeft de ligging van de onderkomens in Zwolle een rol gespeeld, maar ook de naastgelegen percelen en de buurt waar de wijkonderkomens staan. Met name de vele klachten van de buurt over het gebruik van het perceel Hogenkampsweg 17, heeft uiteindelijk geleid tot het besluit de functie van wijkonderkomen te wijzigen in een woonfunctie. Daar het perceel in het stedelijk gebied van Zwolle, midden in een woongebied ligt, is het vanzelfsprekend hier woningen te realiseren. Voor wat betreft de regels voor de bebouwing is aansluiting gezocht bij de omgeving. Wij zijn van mening dat de wijziging van de bestemming niet onaanvaardbaar is.

2.2.2 Verlies van vrij uitzicht

Samenvatting zienswijze:

Met de komst van woningen verdwijnt het vrije uitzicht.

Commentaar:

Wanneer op het vrijkomende terrein de woonfunctie wordt gerealiseerd, zal de woonsituatie van de indieners van de zienswijze veranderen. Het uitzicht wijzigt, maar ook het gewijzigd gebruik heeft effect op de woonsituatie. De afstanden van de woning van de indieners van de zienswijze tot de eventueel nieuw te realiseren woningen zijn vergelijkbaar met de afstanden die aanwezig zijn tussen de reeds bestaande woningen aan de Hogenkampsweg. Vanwege de situering van de bebouwing in een stedelijke omgeving, kan niet worden gesteld dat sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht en woonsituatie.

Wat betreft de erfafscheiding, daar is nog niets over bekend. Dat bepalen uiteindelijk de eigenaren/bewoners van de betreffende percelen.

2.2.3 Waardevermindering

Samenvatting zienswijze:

Met de komst van woningen zal de eigen woning in waarde verminderen.

Commentaar:

Of deze wijzigingen leiden tot aanzienlijke waardevermindering van de woning is de vraag. In ieder geval kan de indiener op grond van artikel 6.1 en verder van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot tegemoetkoming van planschade indienen.

2.2.4 Advies

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

2.3 N.V. Nederlandse Gasunie

2.3.1 Voorrang voor de dubbelbestemming Leiding – Gas

Samenvatting zienswijze:

De Gasunie wil voorrang van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' op andere dubbelbestemmingen, omdat men in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' tot 0,5 meter diep vergunningvrij mag graven.

Commentaar:

Dit is een misverstand. De dubbelbestemmingen overlappen elkaar. Boven 0,5 meter diepte geldt nog steeds de bescherming van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Het verzoek is overbodig.

2.3.2 Uitbreiding van aanlegvergunningplichtige activiteiten

Samenvatting zienswijze:

De Gasunie verzoekt de standaardregeling van aanlegvergunningplichtige activiteiten, welke tot nu toe in alle bestemmingsplannen de hoge drukgasleidingen beschermen, uit te breiden met een aantal in de zienswijze opgesomde extra activiteiten.

Commentaar:

De in de zienswijze van de Gasunie opgesomde extra activiteiten lijken wel synoniemen te zijn van de in de standaardregeling genoemde activiteiten. Dit leidt alleen tot verwarring en voegt niets toe.

2.3.3 Advies

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

2.4 Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V.

2.4.1 Hogere bouwhoogte Michaëlskerk

Samenvatting zienswijze:

Vastbouw verzoekt om een maximale bouwhoogte van 15 meter in plaats van 8 meter bij recht toe te staan voor het gebied van de voormalige Michaëlskerk aan de Bisschop Willebrandlaan 32-34, omdat het niet eenvoudig is om een goede ruimtelijke invulling te vinden voor deze locatie.

Indien dit verzoek geweigerd wordt, wil Vastbouw weten welke ruimtelijke argumenten hieraan ten grondslag liggen, zodat Vastbouw hiermee rekening kan houden bij de ontwikkelingsmogelijkheden.

Commentaar:

Voorop staat één van de uitgangspunten van het bestemmingsplan om de bestaande bebouwing conform het huidige legale gebruik en volume te bestemmen. Gaf het geldende bestemmingsplan ruimere mogelijkheden dan er gerealiseerd zijn en is realisatie stedenbouwkundig nog aanvaardbaar, dan wordt volgens die ruimere mogelijkheden bestemd. De goot- en bouwhoogte voor de locatie bedragen in het geldende bestemmingsplan Diezerpoort 8 meter bij toepassing van een vlakke afdekking, wat bij het bestaande gebouw het geval is.

In dit conserverende bestemmingsplan worden in principe geen planologische veranderingen opgenomen waarvan de uitvoerbaarheid, zowel economisch als maatschappelijk, nog niet is aangetoond. Om die reden is het gewenst de maximale hoogtes uit het geldende bestemmingsplan Diezerpoort over te nemen.

Ruimtelijke aanknopingspunten om te komen tot een goede invulling van de locatie van de Michaëlskerk zijn te vinden in de visie 'Gedroomd Diezerpoort' (2 november 2010). Hierin worden bouwstenen gegeven voor natuurlijke vernieuwing van locaties in de wijk Diezerpoort, waaronder ook de Michaëlskerk. Bij de locatie van de Michaëlskerk wordt aangedragen: 'slopen is gemakkelijk, hergebruik is inspirerend!'.

De gemeente hecht aan behoud van de voormalige kerk. Niet alleen vanwege de cultuurhistorische betekenis (vanwege de markante architectuur, bouwstijl en situering in de wijk), maar ook in het licht van de unieke gebruiksmogelijkheden voor cultuur, sociaal-maatschappelijke functies en dergelijke. Het huidige gebouw met haar programma zorgt voor karakter en betekenis op een plek die momenteel erg onsamenhangend is. Hergebruik van het gebouw heeft dan ook nadrukkelijk de voorkeur.

De visie 'Gedroomd Diezerpoort' geeft ook 'bouwstenen' voor de locatie als desondanks wordt gekozen voor een herontwikkeling. In dat geval is het belangrijk dat de nieuwbouw zich goed inpast in de omgeving. De nieuwbouw moet aansluiten bij de hoogte van Deze centrum, dat wil zeggen 2 tot 3 bouwlagen met een kap, of de bouwhoogte sluit aan bij de begeleiding van de Middelweg, dat wil zeggen maximaal 12 meter. Daarbij kan de huidige ranke toren als accent benut worden.

Zoals de visie Gedroomd Diezerpoort aangeeft is een bouwhoogte van 12 meter voor de locatie bij een goede stedenbouwkundige en cultuurhistorische inpassing denkbaar. Hierom wordt de mogelijkheid voor het bouwen tot maximaal 12 meter opgenomen bij de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in de bestemming voor deze locatie. Zie ook de wijzigingsnota bij het raadsbesluit en de regels.

2.4.2 Handhaving van de geldende kantoorbestemming Michaëlskerk

Samenvatting zienswijze:

In de huidige markt is het vrijwel niet mogelijk om een financieel uitvoerbaar plan te maken om de nu toegekende bestemming maatschappelijk met bijzondere woonvormen te realiseren.

Om planschade te voorkomen wil Vastbouw in ieder geval handhaving van de geldende kantoorbestemming, omdat dit meer mogelijkheden voor een economisch uitvoerbare invulling geeft.

Commentaar:

In het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan Diezerpoort is aan de locatie de bestemming 'Maatschappelijk' gegeven omdat dit sinds jaar en dag het bestaande legale gebruik is. De niet benutte mogelijkheden voor een grootschalig kantoor zijn in het ontwerp niet bestemd mede gelet op de beleidsuitgangspunten over kantoren die zijn verwoord in het Structuurplan Zwolle 2020 en de Kantorennota 2011-2020. Centraal uitgangspunt is dat voor de programmering van nieuwe kantorencomplexen wordt ingezet op concentratie op de kantorenlocaties Spoorzone, Voorsterpoort en Oosterenk-Watersteeg.

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan Diezerpoort in het kader van Zwolle op Orde is om bestaande bebouwing conform het huidige legale gebruik te bestemmen. Bij ruimere planologische mogelijkheden wordt bekeken of realisatie hiervan stedenbouwkundig en beleidsmatig nog aanvaardbaar is.

Kleinschalig gebruik voor kantoren gecombineerd met anderssoortig gebruik is in deze stedelijke buurt met functiemenging denkbaar. Monofunctionele en grootschalige kantoorontwikkeling is ongewenst, mede gelet op het ontbreken van levendigheid na kantoor tijd. Er zijn momenteel dan ook geen zwaarwegende argumenten om het gebruik voor kleinschalige kantoren niet over te nemen.

Op grond hiervan is het gewenst om het gebruik voor kleinschalige kantoorruimte op de locatie alsnog positief te bestemmen. Bij het gebruik voor kantoren wordt een maximum opgenomen van 250 m² b.v.o. per kantoorunit om de kleinschaligheid te borgen.

2.4.3 Volwaardige woonbestemming Michaëlskerk

Samenvatting zienswijze:

Ten slotte verzoekt Vastbouw om een volwaardige woonbestemming in plaats van de beperking tot bijzondere woonvormen om een financieel haalbare herontwikkeling mogelijk te maken.

Commentaar:

Voorop staat één van de uitgangspunten van het bestemmingsplan van het bestemmingsplan Diezerpoort dat het bestemmingsplan conserverend is. Hierbij wordt de bestaande planologische situatie overgenomen, voor zover deze gelet op actueel ruimtelijk beleid nog aanvaardbaar is (zie voor de uitleg wat betref kantoren punt 2.4.2).

Naast het gebruik voor maatschappelijke voorzieningen is ook het gebruik voor bijzondere woonvormen in de bestemming 'Maatschappelijk' van het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan Diezerpoort geldende meerdere (oude) bestemmingsplannen waar gebruik ten behoeve van 'bijzondere doeleinden' is toegestaan. Onder deze noemer werd in veel gevallen ook het gebruik voor bijzondere woonvormen geschaard, blijkens begripsomschrijvingen. Omwille van de uniformiteit en de rechtszekerheid is voor het gehele plangebied daarom in de betreffende bestemming ook het gebruik ten behoeve van bijzondere woonvormen toegestaan.

Het gebruik ten behoeve van wonen is niet toegestaan in de geldende bestemming voor de locatie van de Michaëlskerk. In dit conserverende bestemmingsplan worden in principe geen planologische veranderingen opgenomen waarvan de uitvoerbaarheid, zowel economisch als maatschappelijk, nog niet is aangetoond. Om die reden is het niet gewenst het gebruik ten behoeve van wonen als recht toe te staan.

De Michaëlskerk zorgt met haar programma (cultuur, sociaal-maatschappelijke functies en dergelijke) voor karakter en betekenis op een plek die momenteel erg onsaamhangend is. Hergebruik van het gebouw met de gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan heeft dan ook nadrukkelijk de voorkeur.

De visie 'Gedroomd Diezerpoort' geeft handvaten als gekozen wordt voor de invulling van de locatie met woningen. Bij de invulling van de locatie met woningen is onder andere een onderbouwing van de financiële haalbaarheid vereist. Het gebruik voor wonen wordt om deze redenen opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid.

2.4.4 Advies

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

- Voorgesteld wordt om het gebruik voor kleinschalige kantoren, tezamen met het gebruik voor maatschappelijke voorzieningen (en bijzondere woonvormen) positief te bestemmen door het opnemen van de bestemming 'Gemengd - 5' voor deze locatie. Bij het gebruik voor kantoren wordt een maximum opgenomen van 250 m² b.v.o. per zelfstandige kantoorunit.
- Voorgesteld wordt een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het gebruik voor wonen op te nemen in het bestemmingsplan. In de regels van de bestemming 'Gemengd - 5' wordt opgenomen dat de bestemming gewijzigd kan worden ten behoeve van woningen.
- Voorgesteld wordt om voor de locatie aan de Bisschop Willebrandlaan 32, 34 in de bestemming 'Gemengd - 5' een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor de goot- en bouwhoogte. Bij een omgevingsvergunning kan dan worden afgeweken om een goot- en bouwhoogte van maximaal 12 meter toe te staan.

Zie ook de wijzigingsnota bij het raadsbesluit, de verbeelding en de regels.

2.5 E. Kuiper

2.5.1 Woonbestemming aan de Langenholterweg 10a

Samenvatting zienswijze:

Reclamant verzoekt om een woonbestemming in plaats van de bestemming 'Maatschappelijk' voor zijn perceel Langenholterweg 10a. Dit is het perceel van het voormalige kleuterschooltje. Al 24 jaar worden er plannen ontwikkeld voor dit perceel. Deze plannen komen maar niet van de grond. Reclamant wil de woonbestemming nu zelf gaan uitvoeren.

Commentaar:

In het verleden hebben meerdere ontwikkelaars geprobeerd het gebied te ontwikkelen, maar geen van hen kreeg het plan financieel haalbaar.

In 2007 is de projectopdracht Langenholterweg-Schoolstraat vastgesteld waarmee de gemeente zich tot doel heeft gesteld het gebied integraal te ontwikkelen. Dit omdat het braakliggende terrein en het gebied met de overblijfselen van de school na lange tijd nog steeds niet zijn ontwikkeld zijn. Richtinggevend voor deze ontwikkeling zijn de nota's 'Diezerpoort ben ik' en 'Gedroomd Diezerpoort'.

Beoogd wordt dat er in het gebied Langenholterweg-Schoolstraat een ruimtelijke kwaliteitsslag plaats vindt door integrale ontwikkeling van het gebied.

Het project Langenholterweg-Schoolstraat is op 17 mei 2010 tijdelijk stilgelegd door de gemeenteraad. Hierbij is aangegeven dat het project opnieuw kan worden opgestart wanneer een initiatiefnemer zich meldt met een financieel haalbaar plan of als de marktsituatie verbeterd is.

Op 11 maart 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met de gecombineerde ontwikkeling van de twee projecten Langenholterweg-Schoolstraat en de Geert Grootestraat. Door de combinatie van de projecten is het project financieel sluitend te krijgen. Dit met zicht op een ontwikkelende partij van de locaties, die wat betreft het de Schoolstraat 10a overleg voert met de heer Kuiper.

De gemeente deelt het beeld van de heer Kuiper dat het gebied zich leent voor de realisatie van woningen, zo blijkt ook uit de nota's 'Diezerpoort ben ik' en 'Gedroomd Diezerpoort'. Deze nota's geven aanknopingspunten voor de revitalisering van het gebied en beschrijven het gebied Deze Centrum als een gevarieerde en dynamische buurt. Het is een gemengd stedelijk woonmilieu met wonen & werken, herenhuizen, appartementen en eengezinswoningen. De locatie Langenholterweg-Schoolstraat wordt als project genoemd. Bij een herontwikkeling van de locatie Langenholterweg-Schoolstraat, is het belangrijk dat nieuwbouw met woningen zich goed inpast in de omgeving.

Tot heden is geen concreet plan ingediend door reclamant, op basis waarvan de gemeente een ruimtelijke beoordeling heeft kunnen uitvoeren. Tevens is bij de herontwikkeling van de locatie mede op grond van de Wro een onderbouwing van de financiële haalbaarheid vereist. Het gebruik voor wonen wordt om deze redenen opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid.

Wil de gemeente meewerken aan een herontwikkeling van de Langenholterweg 10a door middel van een wijzigingsplan, dan zal aangetoond moeten worden dat het initiatief financieel haalbaar is. Er zal een onderbouwing van de uitvoerbaarheid (exploitatie maar ook maatschappelijk) gegeven moeten worden.

2.5.2 Handhaving van de geldende kantoorbestemming aan de Langenholterweg 10a

Samenvatting zienswijze:

Indien de woonbestemming geweigerd wordt wil reclamant in ieder geval handhaving van de geldende kantoorbestemming om zijn rechten niet te beperken.

Commentaar:

In het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan Diezerpoort is aan de locatie de bestemming 'Maatschappelijk' gegeven. De niet benutte mogelijkheden voor een kantoor zijn in het ontwerp niet bestemd mede gelet op de beleidsuitgangspunten over kantoren die zijn verwoord in het Structuurplan Zwolle 2020 en de Kantorennota 2011-2020. Centraal uitgangspunt is dat voor de programmering van nieuwe kantorencomplexen wordt ingezet op concentratie op de kantorenlocaties Spoorzone, Voorsterpoort en Oosterenk-Watersteeg.

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan Diezerpoort in het kader van Zwolle op Orde is om bestaande bebouwing conform het huidige legale gebruik te bestemmen. Bij ruimere planologische mogelijkheden wordt bekeken of realisatie hiervan stedenbouwkundig en beleidsmatig nog aanvaardbaar is.

Kleinschalig gebruik voor kantoren gecombineerd met anderssoortig gebruik is in deze stedelijke buurt met functiemenging denkbaar. Monofunctionele en grootschalige kantoorontwikkeling is ongewenst, mede gelet op het ontbreken van levendigheid na kantoor tijd. Er zijn momenteel dan ook geen zwaarwegende argumenten om het gebruik voor kleinschalige kantoren niet over te nemen.

Op grond hiervan is het gewenst om het gebruik voor kantoorruimte op deze kleinschalige locatie alsnog positief te bestemmen.

2.5.3 Advies

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

- Voorgesteld wordt een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het gebruik voor woningen, tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen op te nemen in het bestemmingsplan. Op de verbeelding krijgen de Langenholterweg 10a en de andere delen van het projectgebied Langenholterweg-Schoolstraat (zie raadsbesluit 11 maart 2013) de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied'. In de regels wordt verwoord dat de bestemmingen binnen het gebied met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' gewijzigd kunnen worden in bestemmingen ten behoeve van woningen, tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen.
- Voorgesteld wordt het gebruik voor kantoren, tezamen met het gebruik voor maatschappelijke voorzieningen (en bijzondere woonvormen) positief te bestemmen door het opnemen van de bestemming 'Gemengd 5' voor deze locatie. Zie ook de wijzigingsnota bij het raadsbesluit, de verbeelding en de regels.

2.6 H. Plaggenmersch

2.6.1 Woonbestemming aan de Jupiterstraat 6 en 8

Samenvatting zienswijze:

Reclamant verzoekt om een woonbestemming in plaats van de bestemming 'Maatschappelijk' voor de percelen Jupiterstraat 6 en 8 in het bouwvlak van de marechausseekazerne. Op 24 juni 2009 is door de gemeente Zwolle in reactie op een bouwaanvraag al gesteld dat een woning aan de Jupiterstraat in strijd is met het geldende bestemmingsplan Deze Oost, omdat daar alleen dienstwoningen bij maatschappelijke functies zijn toegestaan.

Toen heeft de gemeente echter ook gesteld dat Zwolle bezig is de bestemmingsplannen te herzien. Daarbij wordt volgens de gemeente een bepaalde 'standaard' gehanteerd. Vooruitlopend op de planherziening heeft de gemeente een bouwplan voor uitbreiding van een woning getoetst aan deze standaard. Er waren toen geen stedenbouwkundige bezwaren en daarom heeft de gemeente een ontheffing verleend.

Reclamant meent daarom dat de gemeente Zwolle al getoetst heeft aan het nieuwe bestemmingsplan en toen al akkoord is gegaan met het verzoek om bestemmingswijziging.

Commentaar:

Voorop staat één van de uitgangspunten van het bestemmingsplan om de bestaande bebouwing conform het huidige legale gebruik en volume te bestemmen.

Voor het bouwen van de twee woningen aan de Jupiterstraat 6 en 8 is op 1 augustus 1984 bouwvergunning verleend. Voor het vergroten van de woning aan de Jupiterstraat 6 is op 24 juni 2009 bouwvergunning met toepassing van vrijstelling van het bestemmingsplan verleend.

Gelet op het voorgaande is het gewenst aan de percelen Jupiterstraat 6 en 8 de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' toe te kennen, conform het huidige legale gebruik en volume. Hierbij wordt een bouwvlak toegekend dat flexibiliteit biedt, met het oog op mogelijk toekomstige uitbreiding van de woningen. Daarnaast is voor gronden met de bestemming 'Wonen' de algemene bijgebouwenregeling van toepassing, die flexibiliteit biedt bij toekomstige plannen voor bijbehorende bouwwerken.

2.6.2 Inbreidingsplan aan de Jupiterstraat

Samenvatting zienswijze:

Reclamant wil graag een inbreidingsplan ontwikkelen voor de aangrenzende kavels. Op 13 november 2012 heeft hij in een mondelinge toelichting gemeld dat hij denkt aan de mogelijkheid tot verdichten tot wooncomplexen in de vorm van eventueel flats in het gebied achter de marechausseekazerne tussen de Jupiterstraat, de Mombaerstraat en de Vornkenstraat. Reclamant heeft al pogingen gedaan tot aankoop van de rest van de gronden. Hij weet daarbij dat de marechausseekazerne een hoge cultuurhistorische waarde heeft en vindt die waardering terecht. De rest van het gebied heeft in zijn ogen echter minder waarde en zou eventueel gesloopt kunnen worden. Graag gaat hij in overleg met de gemeente over een uitvoerbaar plan.

Commentaar:

Één van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is om de bestaande bebouwing conform het huidige legale gebruik en volume te bestemmen. Dit wordt gedaan, zoals aangegeven in punt 2.4.1.

Een ander uitgangspunt van dit conserverende bestemmingsplan is dat in principe geen planologische veranderingen worden opgenomen waarvan de uitvoerbaarheid, zowel economisch als maatschappelijk, nog niet is aangetoond.

Voor de toekomstige ontwikkeling van de percelen door middel van inbreiding is om die reden een aparte planologische procedure benodigd. Hierbij zal, naast het bekijken van de ruimtelijke aspecten van een inbreiding, ook de uitvoerbaarheid aan de orde komen.

2.6.3 Handhaving van de geldende kantoorbestemming aan de Jupiterstraat

Samenvatting zienswijze:

De bewering van de gemeente dat het nieuwe bestemmingsplan een conserverend plan is, waarbij de geldende bestemmingen in een modern jasje worden gestoken is onjuist omdat de geldende kantoorbestemming uit het plan is gehaald. Op 13 november 2012 vroeg reclamant daarom bij zijn nadere toelichting wat de reden is om bij de marechausseekazerne de kantoorfunctie weg te halen.

Commentaar:

In het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan Diezerpoort is aan de locatie de bestemming 'Maatschappelijk' gegeven omdat dit sinds jaar en dag het bestaande legale gebruik is. De niet benutte mogelijkheden voor een grootschalig kantoor zijn in het ontwerp niet bestemd mede gelet op de beleidsuitgangspunten over kantoren die zijn verwoord in het Structuurplan Zwolle 2020 en de Kantorennota 2011-2020. Centraal uitgangspunt is dat voor de programmering van nieuwe kantorencomplexen wordt ingezet op concentratie op de kantorenlocaties Spoorzone, Voorsterpoort en Oosterenk-Watersteeg.

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan Diezerpoort in het kader van Zwolle op Orde is om bestaande bebouwing conform het huidige legale gebruik te bestemmen. Bij ruimere planologische mogelijkheden wordt bekeken of realisatie hiervan stedenbouwkundig en beleidsmatig nog aanvaardbaar is.

Kleinschalig gebruik voor kantoren gecombineerd met anderssoortig gebruik is in deze stedelijke buurt met functiemenging denkbaar. Monofunctionele en grootschalige kantoorontwikkeling is ongewenst, mede gelet op het ontbreken van levendigheid na kantoor tijd. Er zijn momenteel dan ook geen zwaarwegende argumenten om het gebruik voor kleinschalige kantoren niet over te nemen.

Op grond hiervan is het gewenst om het gebruik voor kleinschalige kantoorruimte op de locatie alsnog positief te bestemmen. Bij het gebruik voor kantoren wordt een maximum opgenomen van 250 m² b.v.o. per kantoorunit om de kleinschaligheid te borgen.

2.6.4 Uitbreidingsmogelijkheden voor de woningen aan de Jupiterstraat 6 en 8

Samenvatting zienswijze:

Reclamant vraagt om:

- a. een achteruitgang via een perceel van de gemeente;
- b. een uitbreidingsmogelijkheid van een woning;
- c. een bouwmogelijkheid voor een garage bij een woning.

Commentaar:

- a. Het vestigen van een erfdienstbaarheid is een regeling binnen het privaatrecht. Het recht van overpad is hier een voorbeeld van. Een bestemmingsplan is een regeling binnen het publiekrecht. Het bestemmingsplan regelt met het leggen van bestemmingen en het stellen van regels bepaalde bebouwing en bepaald gebruik van een gebied.

Dit zijn juridisch gezien twee gescheiden werelden. Via een bestemmingsplan kan geen uitspraak worden gedaan over privaatrechtelijke aangelegenheid als het vestigen van een erfdienstbaarheid. Geadviseerd wordt om een afspraak te maken met de gemeente (afdeling Vastgoed) over de mogelijkheden om een erfdienstbaarheid te vestigen.

- b.& c. Aan de percelen Jupiterstraat 6 en 8 worden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' toegekend (zie hiervoor punt 2.6.1). Aan de woningen wordt een bouwvlak toegekend dat flexibiliteit biedt, met het oog op mogelijk toekomstige uitbreiding van de woningen. Het gehele bouwvlak mag bebouwd worden. Voor de Jupiterstraat 6 en 8 betekent dit dat naast en achter de woningen gebouwd mag worden met de maximum goothoogte en de maximum bouwhoogte die op de plankaart staan aangegeven.

Voor het bouwen buiten het bouwvlak (binnen de bestemming Wonen) is de algemene bijgebouwenregeling van toepassing. Deze regeling biedt flexibiliteit bij toekomstige plannen voor bijbehorende bouwwerken. Een aanbouw of uitbouw bij een woning is een bijbehorend bouwwerk. Deze mogen dus ook buiten het bouwvlak gebouwd worden. Een belangrijk uitgangspunt van de bijgebouwenregeling is dat niet meer dan 50% achtererf, tot een maximum van 100 m² bebouwd mag worden (zie voor de exacte regeling de bestemming 'Wonen'). Bovenstaande houdt in dat er uitbreidingsmogelijkheden zijn opgenomen voor de woningen en mogelijkheden voor het bouwen van een garage.

2.6.5 Advies

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

- Voorgesteld wordt om aan de percelen Jupiterstraat 6 en 8 (kasatraal sectie A, nrs. 7790, 7791, 8381 en 8382) de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' toe te kennen, conform het huidige legale gebruik en volume. Hierbij wordt een bouwvlak toegekend dat flexibiliteit biedt. De algemene bijgebouwenregeling wordt daarbij van toepassing.
- Voorgesteld wordt om het gebruik voor kleinschalige kantoren, tezamen met het gebruik voor maatschappelijke voorzieningen (en bijzondere woonvormen) positief te bestemmen door het opnemen van de bestemming 'Gemengd - 5' voor de Jupiterstraat 2, 4/Meppelerstraatweg 19, 21, 23, 25. Bij het gebruik voor kantoren wordt een maximum opgenomen van 250 m² b.v.o. per zelfstandige kantoorunit. Het bebouwingspercentage van de locatie wordt aangepast naar 52% conform het bestaande legale volume.

Zie ook de wijzigingsnota bij het raadsbesluit, de verbeelding en de regels.

2.7 mw. E.A.L. van Laar

2.7.1 Gebruik garageboxen achter de Rhijnvis Feithlaan 25

Samenvatting zienswijze:

Reclamant wil dat de garageboxen achter haar woning aan de Rhijnvis Feithlaan 25 uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van parkeren van voertuigen en dat opslag van materialen en repareren van voertuigen als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Commentaar:

De garageboxen zijn op de plankaart aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garagebox'. De garageboxen maken onderdeel uit van de bestemming 'Wonen' en zijn daar in de bestemmingsomschrijving bij ondergeschikte functies omschreven als 'garageboxen ten behoeve van woningen'. In de begripsomschrijving wordt een garagebox omschreven als 'een gebouw dat blijkens zijn aard kennelijk is bestemd voor het stallen van een motorvoertuig'.

Het repareren van voertuigen is een activiteit die voortvloeit uit het stallen van een voertuig. Voor zover de garagebox met het oog hierop wordt gebruikt en dit niet in bedrijfsmatige vorm gebeurt is er geen strijdigheid met het bestemmingsplan. Inpandige opslag gerelateerd aan het gebruik ten behoeve van 'wonen' wordt tevens gezien als passend in de bestemming.

Gaat het gebruik deze vorm te boven dat is het algemene gebruiksverbod uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing (artikel 2.1, eerste lid onder c, Wabo). Het voert te ver hier in het bestemmingsplan een apart gebruiksverbod voor op te nemen.

2.7.2 Gebruik van het terrein rond de garageboxen achter de Rhijnvis Feithlaan 25

Samenvatting zienswijze:

Reclamante wil dat een groot deel van het terrein rond de garageboxen met de bestemming 'Tuin' niet gebruikt mag worden voor parkeren en ook niet gebruikt mag worden voor het stallen van kampeermiddelen. Parkeren zou wel toegestaan mogen worden op nader op de plankaart aan te geven gedeelten ter hoogte van de garageboxen.

Commentaar:

Het opleggen van een verkeersmaatregelen als een parkeerverbod op grond van de Wegenverkeerswet is een bevoegdheid van de gemeente. Deze bevoegdheid geldt echter uitsluitend voor de openbare weg. Het betreffende terrein is niet voor het openbaar verkeer toegankelijk. Het ligt in dit geval daarom niet binnen de bevoegdheid van de gemeente om op grond van de Wegenverkeerswet een parkeerverbod op te leggen.

In het geldende bestemmingsplan Diezerpoort is geen parkeerverbod in de bestemming voor het terrein opgenomen. Het opnemen van een gebruiksverbod met betrekking tot het parkeren op gronden met de bestemming 'Tuin' doet slechts afbreuk aan de benutting van het terrein als particulier bezit. Het is daarom niet gewenst om een gebruiksverbod op te nemen in het bestemmingsplan.

Reclamante constateert terecht dat een verbod op het stallen van kampeermiddelen in het plan is opgenomen bij de bestemming 'Tuin'. Dit is gedaan omdat het vanuit ruimtelijk (stedenbouwkundig) oogpunt niet gewenst is dat op deze gronden een permanente stallingsplaats of een standplaats voor kampeermiddelen wordt gerealiseerd.

2.7.3 Advies

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

2.8 Vereniging van Eigenaars garageboxen Boerendanserdijk 3G 1 tot en met 30

2.8.1 Woonbestemming voor garageboxen Boerendanserdijk 3G 1 tot en met 30

Samenvatting zienswijze:

De Vereniging van Eigenaars (VVE) Boerendanserdijk 3G 1 tot en met 30 stelt op 26 maart 2009 een reguliere bouwvergunning te hebben ontvangen voor de bouw van 30 garageboxen, welke toen getoetst is aan het bestemmingsplan Deze Oost. De bouw werd in overeenstemming bevonden met dit bestemmingsplan.

De VVE wil het aantal garageboxen nu uitbreiden met 4 tot 6 nieuwe boxen. Op 21 mei 2012 heeft de gemeente Zwolle echter per e-mail aan de VVE meegedeeld dat de gebouwde garageboxen in strijd zijn met de bedrijfsbestemming van het nu geldende bestemmingsplan De Aloë, omdat de boxen ten dienste zijn van bewoners van Diezerpoort en omgeving. Aan de bouw van nieuwe boxen wordt geen medewerking verleend, want dit vergroot de strijdigheid met het bestemmingsplan.

De VVE stelt er vanuit te gaan dat de raad de garageboxen positief bestemt, omdat er in 2009 een bouwvergunning voor is verleend. Indien de gemeente dit niet wil zal zij binnen de planperiode van het nieuwe plan de garageboxen moeten aankopen of onteigenen ter realisering van de bedrijfsbestemming. Vanuit een goede ruimtelijke ordening bestaat er volgens de VVE echter geen bezwaar tegen de aanwezigheid van de garageboxen.

Commentaar:

Het bedrijf Be Garaged B.V. heeft op 26 september 2008 een principe bouwaanvraag ingediend en op 15 januari 2009 een bouwaanvraag ingediend voor het plaatsen van 30 prefab garageboxen op een perceel aan de Boerendanserdijk op het bedrijventerrein Floresstraat. Aanvrager gaf aan dat het gebruik van de bouwwerken en de bijbehorende terreinen na uitvoering van de werkzaamheden stalling en opslag zou zijn.

Het huidige gebruik van het terrein was volgens aanvrager een verhard opslagterrein. Het betrof het westelijke gedeelte van het voormalige terrein van Smit&Co, waar handel in auto's en motorfietsen plaatsvond en reparatie en servicebedrijven waren gevestigd. Op 26 maart 2009 is een bouwvergunning verleend voor het plaatsen van deze garageboxen.

Ten tijde van de principe bouwaanvraag en de bouwaanvraag was het bestemmingsplan Dieze-Oost nog geldend met daarin de bestemming Bedrijfsdoeleinden – BE. Vanaf 28 januari 2009 werd ter plaatse het bestemmingsplan De Aloë onherroepelijk door de uitspraak van de Raad van State op die datum. De bestemming ter plaatse werd door dat plan Bedrijventerrein BT.

De principeaanvraag en de bouwaanvraag zijn aan deze bestemmingsplannen getoetst en passend binnen deze bedrijfsbestemmingen bevonden. Er is dus een bouwvergunning verleend voor stalling en opslag in garageboxen op een bedrijventerrein, zoals aanvrager ook heeft gesteld. Het gebruik van de garageboxen dient daarom conform deze bestemmingsplannen bedrijfsmatig te zijn en niet ten behoeve van woondoeleinden. Er is geen sprake van dat er een bouwvergunning is verleend voor garageboxen ten behoeve van woondoeleinden. Er is ook geen noodzaak voor aankoop of onteigening. In het nieuwe bestemmingsplan Diezerpoort wordt de bedrijfsbestemming in de vorm van de bestemming Bedrijventerrein voortgezet. De garageboxen kunnen heel goed alsnog voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt. Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn er bezwaren tegen het leggen van een bestemming voor garageboxen ten behoeve van woondoeleinden midden op de "middelzware" zone 3 van een intern in 4 milieuzones gezoned bedrijventerrein. Dit zou de milieuvergunningruimte van de bedrijven op het bedrijventerrein Floresstraat beperken.

2.8.2 Advies

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

Wijzigingsnota

bestemmingsplan Diezerpoort

Datum

16 april 2013

Titel

Wijzigingsnota

Wijzigingen

Naar aanleiding van tegemoet komen aan zienswijzen:

Wijzigingen in de verbeelding:

1. Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door het opnemen van de bestemming 'Gemengd - 5' voor de percelen Langenholterweg 10a, Bisschop Willebrandlaan 32, 34 en de Jupiterstraat 2,4 / Meppelerstraatweg 19,21,23,25, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (GML-bestand NL.IMRO.0193.BP10017-0004).
2. Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door het opnemen van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid' voor de percelen Langenholterweg 10a (kadastraal sectie A, nr. 6610), Schoolstraat 64, 66 (kadastraal sectie A, nr. 7623) en percelen kadastraal sectie A, nrs. 6024 en 7621, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (GML-bestand NL.IMRO.0193.BP10017-0004).
3. Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door het opnemen van de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak en een aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' (maximale goothoogte 6 meter, maximale bouwhoogte 9 meter) en de bestemming 'Tuin' voor de percelen aan de Jupiterstraat 6 en 8 (kadastraal sectie A, nrs. 7790, 7791, 8381 en 8382), zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (GML-bestand NL.IMRO.0193.BP10017-0004).
4. Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door het wijzigen van het bebouwingspercentage voor de percelen Jupiterstraat 2,4 / Meppelerstraatweg 19,21,23,25 naar 52%, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (GML-bestand NL.IMRO.0193.BP10017-0004).

Wijzigingen in de regels:

5. Voorgesteld wordt om de regels aan te vullen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door na artikel 13 ('Gemengd – 4') regels voor een nieuwe bestemming 'Gemengd - 5' toe te voegen met de tekst:

"Artikel 14 Gemengd – 5

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:

- 1. maatschappelijke voorzieningen;*
- 2. kantoren;*

b. bijzondere woonvormen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;*
- d. parkeervoorzieningen;*
- e. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;*
- f. openbare nutsvoorzieningen;*

- g. infrastructurele voorzieningen;*
- h. groenvoorzieningen;*
- i. speelvoorzieningen;*
- j. water;*

met de daarbij behorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;*
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goot-, en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen.*

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:*
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;*
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;*
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;*
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;*
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.*

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;*
- b. een goede woonsituatie;*
- c. de verkeersveiligheid;*
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;*
- e. de sociale veiligheid;*
- f. een goede milieusituatie;*
- g. de bescherming van de groenstructuur;*
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 14.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;

2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;

b. het bepaalde in artikel 14.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;

c. het bepaalde in artikel 14.2.1 onder b om ter plaatse van de Bisschop Willebrandlaan 32, 34 toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot tot maximaal 12 meter.

14.4.2 Voorwaarden

De in artikel 14.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;

b. de woonsituatie;

c. de verkeersveiligheid;

d. de parkeergelegenheid;

e. de sociale veiligheid;

f. de milieusituatie;

g. de groenstructuur;

h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

i. de windvang van de windmolen de Passiebloem binnen de molenbiotoop.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de Bisschop Willebrandlaan 32, 34 en de Jupiterstraat 2, 4/Meppelerstraatweg 19, 21, 23, 25 voor kantoren, indien het brutovloeroppervlak dat gebruikt wordt voor kantoren per zelfstandige vestiging meer bedraagt dan 250 m²;

b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel, detailhandel of horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte detailhandel of horeca ten behoeve van toegestane voorzieningen op de gronden en in de bouwwerken, welke voor deze voorzieningen worden gebruikt;

c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 5' ter plaatse van

de Bisschop Willebrandlaan 32, 34 wijzigen in die zin dat tevens het gebruik ten behoeve van woningen met bijbehorende voorzieningen is toegestaan, mits:

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

, dit onder vernummering van de daarop volgende artikelen met één nummer hoger;

6. Voorgesteld wordt om de regels aan te vullen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door na artikel 40 ('Algemene wijzigingsregels') regels voor een nieuw artikel 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid' toe te voegen met de tekst:

"Artikel 41 wro-zone – wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' de bestemmingen 'Gemengd - 5', 'Wonen' en 'Verkeer - Erftoegangsweg' wijzigen in bestemmingen en nieuwe bouwvlakken ten behoeve van woningen en bestemmingen voor de bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen, mits:

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;*
- b. de volgende wijzigingsregels in acht worden genomen:*
 - 1. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter;*
 - 2. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;*
 - 3. de hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap;*
 - 4. aan de zijde van de Langenholterweg en Schoolstraat wordt continuïteit in de straatwand nagestreefd;*
 - 5. op de begane grond van de gebouwen kan een kleinschalig bedrijf worden toegestaan voor functies die zijn aangeduid als toelaatbaar binnen de bestemming 'Wonen' in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;*
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*
 - 1. het stedenbouwkundig beeld;*
 - 2. de woonsituatie;*

- 3. de verkeersveiligheid;*
- 4. de parkeergelegenheid;*
- 5. de sociale veiligheid;*
- 6. de milieusituatie;*
- 7. de groenstructuur;*
- 8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.”*

, dit onder vernummering van de daarop volgende artikelen met één nummer hoger;

Plantoelichting

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

Ambtshalve:

Wijziging in de verbeelding:

7. Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door het bouwvlak van de bestemming 'Wonen – Meergezinshuis' ter hoogte van de Geert Grootestraat 102-142 (even nummers) te vergroten in de richting van de Regelandisstraat, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (GML-bestand NL.IMRO.0193.BP10017-0004).