



Besluit

Jaargang 2013
Raad d.d. 13-05-2013
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Kamperpoort

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25-03-2013;

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals weergegeven in de zienswijzennota, waarbij alle indieners ontvankelijk worden verklaard, maar alle ingediende zienswijzen ongegrond worden verklaard.
2. Het bestemmingsplan "Kamperpoort" ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0193.10021-0003 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO 0193.10021-0003.dgn en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
3. uiterlijk binnen twee weken van dit besluit de vaststelling te publiceren in Staatscourant en Peperbus.
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Kamperpoort vast te stellen;

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

de voorzitter,

de griffier,

Datum 25 maart 2013
Ons kenmerk EC1303-0095

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Dit bestemmingsplan voor de bestaande wijk Kamperpoort is een plan dat is opgesteld in het kader van het project Zwolle op Orde. Voor de bestaande wijk Kamperpoort gelden momenteel 9 bestemmingsplannen. Het oudste plan stamt uit 1958. Het jongste uit 2011. Het nu voorliggende vast te stellen plan beoogt te voorzien in een actueel juridisch-planologisch toetsingskader, waarbij behoud van de huidige structuur van de wijk het uitgangspunt is. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 7 februari 2013 gedurende zes weken tot en met 20 maart 2013. In deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijzen indienen. Van deze gelegenheid is door vier mensen gebruik gemaakt. U treft een uitgebreide samenvatting van de ingebrachte zienswijzen aan in de zienswijzennota. Wij zullen in het onderstaande aangeven waarom wij voorstellen de ingediende zienswijzen ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Door vaststelling van het bestemmingsplan, kan het plan opnieuw ter visie worden gelegd, waardoor de termijn waarop het plan in werking treedt gaat lopen. Daarnaast betekent vaststelling voor 1 juli 2013 dat tevens het heffen van leges behouden blijft voor te verlenen diensten in deze wijk.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen conform de bijgevoegde zienswijzennota ongegrond te verklaren

U leest in de bijgevoegde zienswijzennota een uitgebreide weerlegging van alle ingediende zienswijzen. Mevrouw Theihzen geeft aan last te hebben van de naast haar woonhuis in bedrijf zijnde garage. Deze garage aan de Hoogstraat is echter al sinds 1962 aanwezig en bovendien betreft het een vergunde situatie. Het wegbestemmen van deze garage kan niet aan de orde zijn.

De Stichting huisvesting gereformeerde organisaties vraagt met name om het opnemen van extra bouwmogelijkheden. De heer Kiks vraagt naar een onderbouwing van de toename van geluidsbelasting als gevolg van de gewijzigde afwikkeling van het busverkeer in de toekomstige situatie. Voor beiden geldt dat gevraagd wordt naar mogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan niet waren opgenomen. Het alsnog opnemen van bouwmogelijkheden of aanpassing van wegen, zou in strijd zijn met het principe van Zwolle op Orde, waarin één van de uitgangspunten is dat de bestaande planologische situatie wordt overgenomen en geen planologische veranderingen waarvan de uitvoerbaarheid, zowel economisch als maatschappelijk, nog niet is aangetoond.

De Stichting Raad van Toezicht Kamperpoorters vraagt naar de noodzaak van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid van het voormalige Lankhorstgebouw. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft het college de bevoegdheid en geen verplichting om in de toekomst aan een gebouw van maximaal 15 meter hoog op deze locatie mee te werken. De

Datum 25 maart 2013
Ons kenmerk EC1303-0095

wijzigingsbevoegdheid houdt verband met het stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief Kamperpoort, waarin rekening is gehouden met deze mogelijkheid.

2.1 Het bestemmingsplan “Kamperpoort” ongewijzigd vast te stellen

Het vaststellen van het bestemmingsplan “Kamperpoort” kan in ongewijzigde vorm. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan, noch zijn er ambtshalve wijzigingen om alsnog door te voeren in tekst of verbeelding.

3.1 Uiterlijk binnen twee weken van dit besluit de vaststelling te publiceren in Staatscourant en Peperbus

Om te kunnen voldoen aan de wettelijke vereisten uit de Wet ruimtelijke ordening, moet het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na de besluitdatum worden gepubliceerd in Staatscourant en Peperbus. Tevens wordt het bestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld en ter visie gelegd in fysieke vorm in het informatiecentrum.

Het plan ligt voor de duur van zes weken ter visie.

4.1 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Kamperpoort vast te stellen;

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, is het niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan te voegen.

Risico's

-

Financiën

-

Communicatie

Zoals aangegeven wordt het plan in de Peperbus en Staatscourant gepubliceerd en zal het plan zowel elektronisch als fysiek ter visie worden gelegd.

Vervolg

Het plan ligt voor de duur van zes weken ter visie. Binnen deze periode kan een belanghebbende die tijdig zijn of haar zienswijze heeft ingediend een beroep indienen tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan treedt in werking na de dag waarop de beroepstermijn is afgelopen, tenzij binnen de beroepstermijn een voorlopige voorziening is ingediend.

Het indienen van beroep schorst de inwerkingtreding van het bestemmingsplan dus niet.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar.

Expertisecentrum

ECR - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor

Lübeckplein 2

Postbus 10007

8000 GA Zwolle

Telefoon (038) 498 23 62

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

www.zwolle.nl

Zienswijzennota inz. bestemmingsplan Kamperpoort

Inhoud

1	Zienswijzennota inzake bestemmingsplan Kamperpoort	3
1.1	Mevrouw C. Theihzen, Hoogstraat 67 te Zwolle	3
1.2	Countus Accountants en adviseurs b.v. namens Stichting SHGO, p/a Postbus 225, 7730 AE Ommen	5
1.3	Stichting Raad van Toezicht Kamperpoorters, p/a Nachtegaalstraat 43, 8011 BV Zwolle	6
1.4	De heer A.J. Kiks, Westerstraat 2, 8011 CE te Zwolle	7

1 Zienswijzennota inzake bestemmingsplan Kamperpoort

1.1 Mevrouw C. Theihzen, Hoogstraat 67 te Zwolle

Mevrouw Theihzen heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om haar zienswijze mondeling in te dienen. Het verslag is door haar ondertekend.

Allereerst merkt zij op dat de site www.ruimtelijkeplannen.nl niet erg werkbaar is.

Reactie gemeente:

De site www.ruimtelijkeplannen.nl is een landelijke website, die door het kadaster wordt beheerd. Omdat de site niet in beheer is bij de gemeente, is aanpassing van de site, naar aanleiding van uw klachten hierover, dan ook niet mogelijk. Wel zullen wij uw signaal doorgeven aan de beheerder.

De zienswijze betreft het feit dat ondergetekende naast een garage woont. De werkzaamheden die daar plaatsvinden behoren volgens reclamante niet in een woonwijk thuis, maar op een industrieterrein. Zeker nu de Kamperpoort wordt herontwikkeld.

De werkzaamheden zijn in de loop der tijd wel uitgebreid. Het accent is verschoven van verkoop van auto's, naar reparatie van auto's. En daarbij komt dat reparatie van auto's ook buiten plaatsvindt.

Zij wil graag weten hoe het perceel Hoogstraat 69 tot 71 in het vorige bestemmingsplan was bestemd.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan "Kamperpoort" heeft het perceel de bestemming gekregen van "nader uit te werken gebied woondoeleinden ex artikel 11 WRO". Een uitwerkingsplan geeft de mogelijkheid om de exacte invulling van het gebied later verder te concretiseren, terwijl er al enkele randvoorwaarden worden meegegeven. Het plan "Kamperpoort" is het zogenaamde moederplan, waar het uitwerkingsplan rekening mee moet houden. Het moederplan is door de gemeenteraad vastgesteld in 1977.

Aan de uitwerkingsverplichting is voldaan. In het uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO "Kamperpoort, Grote Baan e.o.", is aan het gebied de bestemming "eengezinshuizen" gegeven. Voor de voorschriften, die op deze bestemming van toepassing zijn, wordt aansluiting gezocht bij het moederplan. Het uitwerkingsgebied dateert uit 1980.

Dat het garagebedrijf niet is meegenomen in het uitwerkingsplan is niet verwonderlijk. Immers, het doel van het uitwerkingsplan was een renovatie van het plangebiedje, waaronder een deel van de Hoogstraat. Het wegbestemmen van het garagebedrijf in 1980 heeft echter niet geleid tot het daadwerkelijk verplaatsen van het bedrijf.

Thans staan wij voor een nieuwe opgave tot het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor Kamperpoort. Gekeken is naar de huidige legale situatie, waarvan de verwachting is dat die in de komende planperiode van tien jaar zal voortduren. Daarnaast is gekeken naar de vigerende rechten. De

vertaling van die inventarisatie heeft plaatsgevonden in dit ontwerpbestemmingsplan.

Voor het garagebedrijf van Bouwmeester geldt dat dit bedrijf legaal is gevestigd in 1962. Volgens het toen geldende uitbreidingsplan Kamperpoort, gold ter plaatse de mogelijkheid om bedrijven te vestigen. De woning op de begane grond is aan de woningvoorraad onttrokken en het verbouwen tot werkplaats annex opslagruimte is in de jaren zestig aangevraagd en vergund. Ook is de voorgevel in die periode gewijzigd ten behoeve van de garage. Wij constateren dat er sinds de jaren zestig legaal een garagebedrijf is gevestigd op het perceel Hoogstraat 69 t/m 71, waar altijd auto's zijn gerepareerd.

Het verplaatsen van het garagebedrijf is niet aan de orde. Dat betekent dan eveneens dat het opnieuw wegbestemmen van dit bedrijf niet mogelijk is. Het heeft daarom de bestemming gekregen overeenkomstig het huidige, legale gebruik, namelijk "wonen" met daarnaast de functieaanduiding (b) voor bedrijf.

Uw zienswijze wordt niet gedeeld.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat een autoplaatwerkerij en een spuitinrichting niet zijn toegestaan, maar dat het slechts mag gaan om onderhoud van auto's. Wanneer is er nog sprake van onderhoud van auto's en wanneer wordt het reparatie van auto's?

In artikel 18 van de regels van het bestemmingsplan Kamperpoort is aangegeven dat de gronden en de eerste bouwlaag van bouwwerken op dit perceel met de aanduiding (b) ook worden gebruikt voor een garagebedrijf, met uitzondering van een autoplaatwerkerij en een autospuitinrichting. Wat verstaan moet worden onder een garagebedrijf is gedefinieerd in artikel 1, de begripsbepalingen. Hierin is opgenomen dat een garagebedrijf een bedrijf is waar auto's worden onderhouden. Reclamante stelt nu dat het uitvoeren van reparaties iets anders is dan het onderhouden van auto's. Wij delen deze mening niet.

Ook in het normale spraakgebruik wordt onder een garagebedrijf een bedrijf verstaan waar auto's worden gerepareerd. Een reparatie dient het onderhoud van de auto.

Zou de mening van reclamanten worden gevolgd, dan zou er een onderscheid ontstaan dat niet houdbaar is en bovendien vanuit ruimtelijke ordening niet relevant.

Wel is expliciet uitgesloten dat er aan de Hoogstraat een plaatwerkerij of een spuitinrichting komt. Dit onderscheid houdt verband met het feit dat de garage in een gemengd milieu is gelegen. Uit een oogpunt van milieu is het niet gewenst dergelijke functies binnen een gemengd milieu te hebben. Aan de Hoogstraat is geen plaatwerkerij of spuitinrichting aanwezig.

Uw zienswijze wordt dan ook niet gedeeld.

1.2 **Countus Accountants en adviseurs b.v. namens Stichting SHGO, p/a Postbus 225, 7730 AE Ommen**

Namens Stichting Huisvesting Gereformeerde Organisaties (SHGO), heeft mevrouw de Haan van Countus Accountants en adviseurs een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Zij vraagt de bouwhoogte op het perceel Burgemeester Vos de Waelstraat, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie E no 4972, te wijzigen in 13 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de bouwhoogte 10 meter mag bedragen. Zij geeft aan dat vanuit een stedenbouwkundig oogpunt een bouwhoogte van 13 meter beter aansluit bij de overige bebouwing. Ook vindt betere aansluiting plaats op de cultuurhistorische waarde van het naastgelegen pand. Gelezen de "Cultuurhistorische analyse Kamperpoort" van 2011 is er geen aanbeveling dat de aanpassing van de bouwhoogte op een naastgelegen perceel indruist tegen de cultuurhistorische waarden.

En gelet op de cultuurhistorische waarde is bovendien de stijl van bebouwing belangrijker dan de bouwhoogte. Juist door de bouwhoogte gelijk te stellen aan het gebouw op sectie E no. 4727 wordt de cultuurhistorische waarde benadrukt en wordt het mogelijk om een gebouw in dezelfde stijl en dezelfde dimensies te bouwen als de bestaande bebouwing.

Bovendien is het in de huidige tijd van recessie van belang om gebouwen op een dusdanige manier te (ver)bouwen dat deze ook benut gaan worden. En een hogere geeft het gebouw voldoende inhoud, waardoor de gebruiksmogelijkheden zullen toenemen en het sneller zal worden verhuurd, waardoor verpaupering wordt voorkomen.

Reactie gemeente:

U stelt dat dit bestemmingsplan zodanige mogelijkheden zou moeten bieden, dat hierbij op toekomstige ontwikkelingen kan worden geanticipeerd en dat in die toekomstige ontwikkelingen de cultuurhistorische waarde van het buurpand een rol speelt.

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd conserverend plan in het kader van Zwolle op Orde. Eén van de uitgangspunten hierbij is dat de bestaande planologische situatie is overgenomen. Er worden in principe geen planologische veranderingen opgenomen waarvan de uitvoerbaarheid, zowel economisch als maatschappelijk, nog niet is aangetoond.

Om die reden zijn de maximale hoogtes uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Het betreffende pand op het perceel 4972 is plat afgedekt. Volgens het vigerende bestemmingsplan geldt dan een maximale bouwhoogte van 9,5 meter. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dit afgerond op een bouwhoogte van 10 meter. Uw verzoek tot het verhogen van de bouwhoogte wordt reeds om die reden afgewezen.

Daarnaast merken wij het volgende op. Het platafgedekte gebouw op perceel 4972 is niet van cultuurhistorische waarde. Dat is juist. Zou er op deze plek een nieuwe ontwikkeling plaatsvinden, dan zal vanuit stedenbouwkundige context zeker worden gekeken naar de omgeving. Het gebouw naast perceel 4972 is wel van cultuurhistorische waarde, zoals u terecht opmerkt. Die cultuurhistorische waarde is in beginsel slechts van toepassing op het gebouw

zelf, maar in de ontwerp-opgave zal hiernaar worden gekeken. Het is op dit moment echter de vraag of op deze plek nog een ontwikkeling in de zin van verdere bebouwing plaats zal vinden. Immers, in het stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief Kamperpoort is nu opgenomen dat de voormalige noodlokalen zouden moeten worden gesloopt en dat de vrijgekomen ruimte zou moeten worden ingericht als buurtplein.

Vanuit die optiek is het eveneens niet logisch om meer bouw mogelijkheden te bieden dan volgens het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Uw zienswijze wordt dan ook niet gedeeld.

1.3 Stichting Raad van Toezicht Kamperpoorters, p/a Nachtegaalstraat 43, 8011 BV Zwolle

De stichting Raad van Toezicht Kamperpoorters valt op dat de hoogte van de bebouwing van het voormalige Lankhorstgebouw in het nieuwe plan gewijzigd is. Men vindt dit een ongewenste situatie.

In het huidige bestemmingsplan kan en mag daar een gebouw neergezet worden met een maximale hoogte van 8 meter. Met een wijzigingsbevoegdheid kan er zelfs een gebouw komen van 15 meter hoog. Een bouwhoogte van 15 meter tast voor de bestaande woningen aan de Fenixhof 34 t/m 46, het woongenot aan. Het uitzicht zal worden belemmerd en er zal veel licht door worden wegnemen. De woningen aan de Fenixhof 20 t/m 30 worden maar niet verkocht, terwijl de fundering al is gelegd. Ook voor die woningen moet het uitzicht en woongenot behouden blijven door een maximale bouwhoogte van 8 meter te behouden zonder mogelijkheid om die hoogte nog tot 15 meter te verhogen.

Reactie gemeente:

De opgenomen toegestane bouwhoogte van 8 meter komt voort uit het feit dat deze hoogte ook in het vigerende bestemmingsplan was toegestaan. De reden om met een wijzigingsbevoegdheid die maximale bouwhoogte te kunnen verhogen naar 15 meter komt voort uit het feit dat er een concrete visie ligt voor het voormalige Lankhorstgebouw. Deze visie is onderdeel van het stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief Kamperpoort. Omdat op dit moment de visie nog niet is omgezet in een uitgewerkt initiatief, is ervoor gekozen om te werken met een uitwerkingsbevoegdheid. Dit houdt in dat er een bevoegdheid bestaat om mee te werken aan een initiatief dat hoger wordt dan 8 meter. Er is geen verplichting voor de gemeente om mee te werken. Op het moment dat het initiatief nader wordt uitgewerkt, zal op dat moment worden bekeken of wij hieraan willen meewerken. Uiteraard zullen op dat moment ook alle betrokken belangen worden afgewogen.

Dat neemt overigens niet weg dat globaal een belangenafweging is gemaakt en dat globaal sprake is van de aanvaardbaarheid van een hoger gebouw op die plek. Er bestaat in Nederland geen recht op uitzicht, waardoor dit argument een gebouw van 15 meter niet kan tegenhouden. Wat betreft lichtinval kan worden gesteld dat er sprake is van een zodanige afstand tussen een eventueel te realiseren 15 meter hoog gebouw tot (bestaande) woningen, dat het niet aannemelijk is dat de lichtinval voor deze woningen op onevenredige wijze

geweld zal worden aan gedaan

Uw zienswijze wordt niet gedeeld.

Tevens wordt verzocht om aan te geven hoe de vervolgprocedure in elkaar zit.

Reactie gemeente:

Uw zienswijze heeft geleid tot een reactie die wij voorleggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt een besluit ten aanzien van het vaststellen van het bestemmingsplan Kamperpoort. In dat besluit van de gemeenteraad wordt tevens een besluit genomen over uw zienswijze. Indien u het niet eens bent met het besluit van de gemeenteraad, krijgt u de gelegenheid om een beroep in te stellen bij de Raad van State. U krijgt hierover nadere informatie, nadat de raad een besluit heeft genomen.

Tegen een wijzigingsplan, zou dat op enig moment op basis van het vastgestelde bestemmingsplan Kamperpoort worden opgesteld, staat overigens ook de mogelijkheid open tot het indienen van een zienswijze, gevolgd door beroep bij de Raad van State. Maar de zienswijzen kunnen zich dan niet richten tegen de wijzigingsbevoegdheid en de opgenomen randvoorwaarden zelf. De zienswijzen kunnen zich dan alleen richten tegen de inhoudelijke invulling van de bevoegdheid.

1.4

De heer A.J. Kiks, Westerstraat 2, 8011 CE te Zwolle

De heer Kiks heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om zijn zienswijze mondeling in te dienen. Het verslag is door hem ondertekend.

Hij vraagt met name naar de ontwikkelingen ten aanzien van de afwikkeling van het busverkeer. De voorgenomen situering van het busstation en de daarmee samenhangende verkeerstechnische voorzieningen binnen de grenzen van het plangebied Spoorzone hebben mede effect op de verkeerssituatie en de daaraan verbonden geluidshinderlijke aspecten binnen de plangebieden Kamperpoort en Binnenstad en omgeving. Het is onaanvaardbaar dat in de ter visie gelegde ontwerpen iedere planologische weerslag van de verkeers- en milieutechnische effecten van de actuele concrete gemeentelijke beleidsbeslissingen ten aanzien van het spoorse, maar in het bijzonder het niet-spoorse (openbaar)vervoer achterwege is gelaten. Concluderend stelt de heer Kiks dat het ronduit beschamend is dat de gemeente tien jaar geleden een aanzegging heeft gekregen om de inmiddels niet langer te verantwoorden achterstand in de actualisering van de geldende bestemmingsplannen ter hand te nemen en daaraan op de thans gepresenteerde wijze meent te (kunnen/mogen) voldoen. En wel met de blijmoedige boodschap dat de burger en overige belanghebbenden daarmee een dienst wordt bewezen vanwege het digitaal beschikbaar komen van de planstukken en het veiligstellen van een kwetsbaar deel van de gemeentelijke inkomsten.

Reactie gemeente:

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd conserverend plan in het kader van Zwolle op Orde. Er is geen aanwijzing aan te pas gekomen om ons als gemeente te bewegen de oude bestemmingsplannen om te zetten in nieuwe bestemmingsplannen. Deze keuze is gemaakt om te kunnen voldoen aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en voorkomt het verlies aan leges, welke als sanctie is verbonden aan het niet tijdig herzien van bestemmingsplannen.

Eén van de uitgangspunten van conserverende plannen is dat de bestaande planologische situatie is overgenomen.

De gemeenteraad heeft ten aanzien van het busverkeer een besluit genomen aan de hand van de verschillende varianten. Een nadere uitwerking van de inrichting van de verkozen variant moet echter nog plaatsvinden. Welke planologische gevolgen dit heeft, is daarom op dit moment nog niet bekend en daarom kan er ook nog geen rekening mee worden gehouden in dit bestemmingsplan. Mochten er, voor het aanpassen van de busroute, in de nabije toekomst planologische aanpassingen nodig zijn van één of meer van de vigerende bestemmingsplan/bestemmingsplannen, dan zal er een nieuw besluit worden genomen, waartegen op dat moment rechtsbescherming openstaat. Uw zienswijze wordt dan ook niet gedeeld.