

Datum 2 april 2013
Ons kenmerk EC1304-0007

Besluit

Jaargang 2013
Nummer EC1304-0007
Onderwerp vaststellen bestemmingsplan Spoorzone

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 02-04-2013

besluit:

- 1 Instemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Spoorzone;
- 2 de verbeelding van het bestemmingsplan Spoorzone vaststellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP12005-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP12005-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 3 dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken te publiceren;
- 4 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Spoorzone vast te stellen;
- 5 degene die een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone 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,

Datum 2 april 2013
Ons kenmerk EC1304-0007

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Dit conserverende bestemmingsplan is het 18^e en laatste plan dat is opgesteld in het kader van het project Zwolle op Orde. Het plan van aanpak voor dit project is op 23 september 2003 vastgesteld door de raad. Voor de Spoorzone gelden momenteel nog delen van 7 oude bestemmingsplannen. Het oudste plan Zwolle-Zuid stamt uit 1974, het jongste plan Assendorp-Pierik uit 1999.

In dit conserverende plan voor de Spoorzone worden de huidige functies van het gebied vastgelegd in een modern digitaal bestemmingsplan gemaakt volgens de landelijke standaarden. De huidige verbouwing van het station wordt hierin uiteraard mogelijk gemaakt. Om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken zullen later aparte planologische procedures worden gevolgd.

Beoogd effect

Met dit plan wordt een nieuw conserverend bestemmingsplan voor de Spoorzone vastgesteld.

Argumenten

1.1 Er zijn vijf zienswijzen ingediend, waarop in de nota van zienswijzen een reactie is weergegeven.

In de bijgaande nota van zienswijzen zijn de zienswijzen vastgesteld en van reactie voorzien. De zienswijzen leiden niet tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

1.2. De begrenzing van de bestemmingsplannen “Assendorp” en “Spoorzone” handhaven.

Door een bepaalde plangrens van een bestemmingsplan te kiezen, wordt de rechtszekerheid van aan- en omwonenden niet aangetast. Het gaat namelijk om de wijze waarop de situatie op de kaart en in de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Het voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Het omvat alleen het vastleggen van de planologische regeling en de plannen waarvoor een vergunning is verleend. Zo zijn de reizigerstunnel, het 4e perron in dit plan vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen, waarvoor nog geen bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Om het recht op leges veilig te stellen, wordt niet gewacht op een bestemmingsplan waarin alle voor de komende 10 jaar beoogde ontwikkelingen zijn vastgelegd.

Reden waarom in 2010 voor een andere begrenzing van het plangebied van het te actualiseren bestemmingsplan Assendorp-Pierik is gekozen, waren de voorbereidende werkzaamheden voor de integrale gebiedsontwikkeling van de Spoorzone. Het gebied, liggend tussen de bebouwing aan de noordkant van de Oosterlaan en Deventerstraatweg en het spoor maakt onderdeel uit van het studiegebied van de gebiedsontwikkeling Spoorzone. De verwachting was dat binnen een paar jaar tijd, gestart kon worden met de herontwikkeling van een deel van het Spoorzonegebied. Achteraf gezien was dit veel te optimistisch. Nu na 3 jaar, moeten we constateren dat er veel meer tijd gaat zitten in de formulering van de

Datum 2 april 2013
Ons kenmerk EC1304-0007

uitgangspunten en de planvorming voor de herontwikkeling van de Spoorzone, dan in 2010 was voorzien. Dat nu ook nog niet aan te geven is wanneer het gebied daadwerkelijk herontwikkeld wordt. Vooralsnog ligt de scope op de realisatie van de reizigerstunnel en de aansluiting hiervan op Hanzeland. Verder wordt nog gestudeerd op de wijze waarop het busstation aan de zuidzijde van het spoor wordt vormgegeven en ontsloten gaat worden. Zoals aangegeven verloopt de planontwikkeling en planrealisatie trager dan in 2010 was voorzien. Om het recht op innen van leges veilig te stellen is het belangrijk dat voor 1 juli as voor het gebied Spoorzone een geactualiseerd bestemmingsplan door de raad is vastgesteld. Het ter plaatse geldend bestemmingsplan is namelijk van 1999. De grenzen van de conserverende bestemmingsplannen “Spoorzone” en “Assendorp” sluiten op elkaar aan.

1.3 Ambtshalve wijzigingen zijn in de plantoelichting aangebracht.

In Hoofdstuk 3 (Beleidskader) is de tekst over het kantorenbeleid aangepast. In overleg met de Veiligheidsregio IJsselland is besloten hoofdstuk 4 (Beperkingen) van de plantoelichting aan te vullen met informatie over externe veiligheid. Verder is

De wijzigingen betreffen uitsluitend de plantoelichting zodat het bestemmingsplan, in juridische zin, ongewijzigd kan worden vastgesteld.

2. Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog gewijzigd vast gesteld

Sinds de eisen van de digitalisering per 1 januari 2010 zijn gaan gelden, is het nodig om in het raadsbesluit de gewijzigde vaststelling te benoemen in technische bestandsnamen. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen, hoewel juridisch het digitale exemplaar bindend is.

3. Het vastgestelde bestemmingsplan moet gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening moet het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

4. Een exploitatieplan voor de Spoorzone is niet nodig.

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

Risico's

Tegen het plan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit is alleen mogelijk voor de indieners van de zienswijzen en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht.

Financiën

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.

Datum 2 april 2013
Ons kenmerk EC1304-0007

Communicatie

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Peperbus en de Staatscourant.

Vervolg

Indien geen beroep wordt aangetekend, wordt het plan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Openbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 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 23 85
J.Heerspink@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Zienswijzennota

bestemmingsplan Spoorzone

Opdrachtgever	OWR
Opdrachtnemer	ECR
Versie	1
Datum	2 april 2013

Inhoud

1	Terinzagelegging	3
2	Zienswijzen	4
2.1	De heer J. Habers namens bewonersbelang Deventerstraatweg	4
2.1.1	Plangrens wijzigen	4
2.1.2	Woonstructuur intact laten	5
2.1.3	Advies	5
2.2	Dhr. A.J. Kiks	5
2.2.1	Bouwmogelijkheden binnen bestemmingen voor het railverkeer	5
2.2.2	Mogelijkheden voor nieuwe voorzieningen voor verkeer (niet-spoors)	5
2.2.3	Conserverend plan misleidend	6
2.2.4	Vrijstelling voor afwijking van de bepalingen	7
2.2.5	Geluidshinderlijke aspecten	7
2.2.6	Advies	7
2.3	Bam Utiliteitsbouw bv	7
2.3.1	Ontwikkelingen Willemsvaart 21	7
2.3.2	Advies	8
2.4	De heer O. Polat en mevrouw J.C.R. Polat-Steenbergen	8
2.4.1	Bouwmogelijkheden en wijzigen gebruik Willemsvaart 12	8
2.4.2	Advies	8
2.5	DC Vastgoedontwikkeling namens Projektontwikkeling Spoolderberg XV B.V. en Westerlaan Zwolle B.V.	9
2.5.1	Ontwikkelvisie Westerlaan 51	9
2.5.2	Advies	9

1 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan “Spoorzone” heeft met ingang van donderdag 21 februari tot en met woensdag 3 april 2013 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 20 februari 2013 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.BP12005-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via:

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP12005-/NL.IMRO.0193.BP12005-0003/>

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

Tegen het ontwerpbestemmingsplan “Spoorzone” zijn vijf zienswijzen naar voren gebracht door:

- 1 De Heer J. Habers, Deventerstraatweg 131, 8012 AE Zwolle, namens Bewonersbelang Deventerstraatweg;
- 2 De heer A.J. Kiks, Westerstraat 2, 8011 CE Zwolle;
- 3 Bam Utiliteitsbouw bv, Regio Oost, Zwartewaterallee 25, 8032 DZ Zwolle;
- 4 Mevrouw Polat, Prins Bernhardstraat 26, 8019 XK Zwolle;
- 5 DC Vastgoedontwikkeling, Boreelplein 71, 7411 EH Deventer, namens Projektontwikkeling Spoolderberg XV B.V. en Westerlaan Zwolle B.V.

Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht en er zijn 2 mondelinge zienswijze naar voren gebracht door mevrouw Polat en de heer Kiks, De heer Kiks heeft na de mondelinge zienswijze een schriftelijke aanvulling gestuurd.

Alle zienswijzen zijn als bijlagen bij het 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 een reactie voorzien.

2.1 De heer J. Habers namens bewonersbelang Deventerstraatweg

2.1.1 Plangrens wijzigen

Samenvatting zienswijze:

Naar de mening van reclamant wordt de rechtzekerheid van de bewoners aangetast als de woonstraat met 'Enkelbestemming Verkeer, Erftoegangsweg', bij het spoorzone gebied ingedeeld is. Verzoek om het wijzigen van de grens van het bestemmingsplan, zodat de gehele strook van de betreffende gevels aan de Deventerstraatweg tot en met de rijksweg in het bestemmingsplan "Assendorp" valt en niet in het bestemmingsplan "Spoorzone"

Reactie van de gemeente:

Door een bepaalde plangrens van een bestemmingsplan te kiezen, wordt de rechtszekerheid van aan- en omwonenden niet aangetast. Het gaat namelijk om de wijze waarop de situatie op de kaart en in de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Het voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Het omvat alleen het vastleggen van de planologische regeling, in dit geval het bestemmingsplan "Assendorp-Pierik" van 1999, en de plannen waarvoor een vergunning is verleend. Zo zijn de reizigerstunnel en het 4e perron in dit plan vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen, waarvoor nog geen bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Om het recht op leges veilig te stellen, wordt niet gewacht op een bestemmingsplan waarin alle voor de komende 10 jaar beoogde ontwikkelingen zijn vastgelegd. In dit bestemmingsplan is, zoals ook in het bestemmingsplan "Assendorp-Pierik", de Oosterlaan en de Deventerstraatweg met een verkeersbestemming opgenomen. In die zin wordt de rechtszekerheid van de bewoners ook niet aangetast.

Reden waarom in 2010 voor een andere begrenzing van het plangebied van het te actualiseren bestemmingsplan "Assendorp-Pierik" is gekozen, waren de voorbereidende werkzaamheden voor de integrale gebiedsontwikkeling van de Spoorzone. Het gebied, liggend tussen de bebouwing aan de noordkant van de Oosterlaan en Deventerstraatweg en het spoor maakt onderdeel uit van het studiegebied van de gebiedsontwikkeling Spoorzone. Vanuit de bestemmingsplanmethodiek is in 2010 gekeken wat een goede planbegrenzing kan zijn van de bestemmingsplannen "Assendorp" en "Spoorzone". De verwachting was dat binnen een paar jaar tijd, gestart kon worden met de herontwikkeling van een deel van het Spoorzonegebied. Achteraf gezien was dit veel te optimistisch. Nu na 3 jaar, moeten we constateren dat er veel meer tijd gaat zitten in de formulering van de uitgangspunten en de planvorming voor de herontwikkeling van de Spoorzone, dan in 2010 was voorzien. Dat nu ook nog niet aan te geven is wanneer het gebied daadwerkelijk herontwikkeld wordt. Vooralsnog ligt de scope op de realisatie van de reizigerstunnel en de aansluiting hiervan op Hanzeland. Verder wordt nog gestudeerd op de wijze waarop het busstation aan de zuidzijde van het spoor wordt vormgegeven

en ontsloten gaat worden. Zoals aangegeven verloopt de planontwikkeling en planrealisatie trager dan in 2010 was voorzien. Om het recht op innen van leges veilig te stellen is het belangrijk dat voor 1 juli 2013 voor het gebied Spoorzone een geactualiseerd bestemmingsplan door de raad is vastgesteld. Het ter plaatse geldend bestemmingsplan is namelijk van 1999.

De grenzen van de conserverende bestemmingsplannen "Spoorzone" en "Assendorp" sluiten op elkaar aan.

2.1.2 Woonstructuur intact laten

Samenvatting zienswijze:

Verzoek om, op grond van recente ervaringen, zo veel mogelijk zekerheden in te bouwen, waarbij bestaande woonstructuur inclusief de woonerven, erftoegangen en 30 km wegen intact worden gelaten. Zodat dit niet door commerciële belangen van de ontwikkelaars van het Spoorzonegebied onder druk komt te staan.

Reactie van de gemeente:

Zoals bij 2.1.1. is aangegeven betreft het bestemmingsplan "Spoorzone" een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkeling waarover nog geen bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden zijn niet in dit plan opgenomen. Wanneer de planontwikkeling concreet genoeg is, zal de toets aan het dan geldend bestemmingsplan plaatsvinden. Is de nieuwe gewenste ontwikkeling niet in overeenstemming met dit bestemmingsplan, dan zal een aparte planologische procedure worden gevolgd. Deze procedure kent zijn eigen bezwaar- en afwegingstraject.

2.1.3 Advies

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

2.2 Dhr. A.J. Kiks

2.2.1 Bouwmogelijkheden binnen bestemmingen voor het railverkeer

Samenvatting (mondelinge) zienswijze:

Binnen de bestemmingen voor het railverkeer zijn gebouwtjes en bouwwerken geen gebouw zijnde mogelijk. Verzoek om op de plankaart aan te geven waar deze mogelijk zijn.

Reactie van de gemeente:

Binnen de bestemming "Verkeer - Railverkeer" is het mogelijk gebouwen en bouwwerken te realiseren. Op de plankaart is aangegeven de maximale hoogte van deze bouwwerken en de maximale bebouwingspercentage. Het bebouwingspercentage ter hoogte van de kruising Willemskade, Rieteweg, Kamperlijntje bedraagt maximaal 0 tot 1 %.

2.2.2 Mogelijkheden voor nieuwe voorzieningen voor verkeer (niet-spoors)

Samenvatting (mondelinge) zienswijze:

In de Spoorzone spelen ontwikkelingen die te maken hebben met de afwikkeling van het busverkeer. Hierbij wordt gesproken over varianten waarbij het busverkeer het railverkeer doorkruist nabij Wärtsilä. Verzocht wordt om aan te geven welke van deze niet-spoorse voorzieningen nu mogelijk zijn in het bestemmingsplan.

Reactie van de gemeente:

In eerste instantie was het de bedoeling om de busverbinding tussen het nieuwe busstation aan de zuidkant van het station in dit bestemmingsplan vast te leggen. Om te voorkomen dat een mogelijk tracé ongeschikt wordt voor uiteindelijke realisatie ervan, is besloten om eind vorig jaar een voorbereidingsbesluit vast te stellen. Voor bouwplannen geldt dan een aanhoudingsplicht. Het voorbereidingsbesluit krijgt in dit bestemmingsplan niet zijn planologische neerslag omdat planvorming voor wat betreft deze OV-verbinding onvoldoende concreet is om meegenomen te kunnen worden.

Vooreerst zal besluitvorming over de ligging van het tracé van deze OV-verbinding moeten plaatsvinden. Ook de mogelijke andere varianten van deze OV-verbinding zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan "Spoorzone". Wanneer duidelijk is op welke wijze het nieuwe busstation wordt ontsloten, wordt, indien de ontsluiting niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan, een aparte planologische procedures gevolgd. Dan zal ook bekeken worden of deze nieuwe OV-verbinding mogelijk milieutechnische effecten heeft op de aanwezige geluidsgevoelige functies.

2.2.3

Conserverend plan misleidend

Samenvatting (schriftelijke) zienswijze:

Het vastleggen van bestaande situaties heeft als consequentie dat alles wat op grond van de hiaten in de vervangende plannen legitiem is verwezenlijkt is, nu wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Het achterwege laten van milieuonderzoeken is onaanvaardbaar. Verzoek om verklaring wat de wettelijke grondslag is voor het rechtvaardigen van het categoriaal toepassen van een postzegelbestemmingsplan binnen het plangebied van een conserverend plan binnen de gemeente.

Reactie van de gemeente:

Het is juist dat hetgeen legitiem is vergund de afgelopen jaren, planologisch wordt vastgelegd in dit conserverend bestemmingsplan. Er zijn geen dwingende redenen om deze legitiem verkregen rechten buiten het bestemmingsplan te laten en daardoor te plaatsen onder het overgangsrecht.

Bij een conserverend bestemmingsplan kunnen milieuonderzoeken achterwege blijven. In een dergelijk plan wordt namelijk alleen vastgelegd hetgeen in de ter plaatse geldende planologische regelingen al mogelijk wordt gemaakt en de plannen waarvoor een vergunning is verleend. Nieuwe ontwikkelingen zijn in dit plan niet meegenomen. Tegen het plaatsen van een koelinstallatie op het gebouw Westerlaan 1 heeft reclamant in het kader van de revisievergunning beroep aangetekend. Een koelinstallatie moet voldoen aan de milieuwetgeving. Indien noodzakelijk, wordt, bij het verlenen van medewerking aan de plaatsing van koelinstallaties op een gebouw, maatregelen voorgeschreven om geluidsoverlast tegen te gaan.

2.2.4 Vrijstelling voor afwijking van de bepalingen

Samenvatting (schriftelijke) zienswijze:

Als er 'vrijstelling voor afwijking van de bepalingen' is verleend op grond van de vigerende plannen, kan dit zondermeer betekenen dat bij handhaving van de afwijking op grond van het nieuwe bestemmingsplan eenzelfde vrijstelling geldt.

Reactie van de gemeente:

Het bestemmingsplan kent een "Anti-dubbeltelregel". Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een afwijking nogmaals op een nieuwe situatie, na verlenen van een afwijking, wordt toegepast.

2.2.5 Geluidshinderlijke aspecten

Samenvatting (schriftelijke) zienswijze:

Het is onaanvaardbaar dat iedere planologische weerslag van de verkeers- en milieutechnische effecten van het (openbaar) vervoer achterwege is gelaten.

Reactie van de gemeente:

Zoals hiervoor is aangegeven, worden nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen in dit plan. Overigens de Westerlaan is niet in beeld als een nieuwe OV-route voor het regionaal en stadsvervoer bij de consessiehouders van het OV(provincie) en het vervoersbedrijf (Syntus).

2.2.6 Advies

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

2.3 Bam Utiliteitsbouw bv

2.3.1 Ontwikkelingen Willemsvaart 21

Samenvatting zienswijze:

Bam is eigenaar van het perceel Willemsvaart 21. Bam is al geruime tijd in gesprek met de gemeente over ontwikkelingen op dit perceel. De toekomstige plannen van Bam passen niet, dan wel slechts zeer beperkt in het bestemmingsplan "Spoorzone". Bam zal hierdoor schade lijden. Verzoek om zienswijze nader toe te lichten.

Reactie van de gemeente:

Het voorliggend bestemmingsplan "Spoorzone" betreft een conserverend bestemmingsplan en omvat alleen de geldende planologische regelingen en de plannen waarvoor een vergunning is verleend, zoals de reizigerstunnel en het 4^e perron. Nieuwe ontwikkelingen, waarover nog geen bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor de gemeente is het belangrijk dat voor 1 juli 2013 voor het gebied Spoorzone een geactualiseerd bestemmingsplan door de raad is vastgesteld. Het voor het perceel Willemsvaart 21 geldend bestemmingsplan Veerallee is namelijk van 1985. Om het recht op het innemen van leges veilig te stellen, wordt niet gewacht op een bestemmingsplan waarvoor alle voor de komende 10 jaar beoogde ontwikkelingen zijn vastgelegd.

Om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken zullen later aparte planologische procedures worden gevolgd. In het kader van een dergelijk procedure zullen de plannen van Bam kunnen worden beoordeeld.

2.3.2 Advies

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

2.4 De heer O. Polat en mevrouw J.C.R. Polat-Steenbergen

2.4.1 Bouwmogelijkheden en wijzigen gebruik Willemsvaart 12

Samenvatting zienswijze:

In het ontwerp bestemmingsplan "Spoorzone" is het perceel Willemsvaart bestemd voor "Wonen". Binnen de bestemmingsregels is het niet mogelijk ten behoeve van een schildersbedrijf en meubelmakerij, een bedrijfsgebouw te realiseren in 2 bouwlagen met een oppervlakte van 150 m². Er is een wens om in het gebouw een showroom in te richten voor het uitstellen van zelf vervaardigde producten en elders vervaardigde accessoires, inclusief de mogelijkheid tot verkoop van deze producten. Verzocht wordt de gewenste bouwmogelijkheden en gebruik op het perceel Willemsvaart 12 in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Reactie van de gemeente:

Het voorliggend bestemmingsplan "Spoorzone" betreft een conserverend bestemmingsplan en omvat alleen de geldende planologische regelingen en de plannen waarvoor een vergunning is verleend, zoals de reizigerstunnel en het 4^e perron. In de bestemming "Wonen", is de mogelijkheid opgenomen 50 % van het oppervlakte van het gebied liggend buiten het bouwvlak te bebouwen tot een maximum van 100 m². De goothoogte van een vrijstaand gebouw mag niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedragen. Verder is het uitoefenen van een beroep aan huis en een atelierruimte toegestaan, wanneer het gedeelte dat hiervoor wordt gebruikt, niet groter is dan 30 % van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 50 m². Wat reclamant wil is meer dan wat in een conserverend bestemmingsplan wordt vastgelegd. Aan de hand van de geuite wensen van reclamant is gekeken of de conserverende regeling in het bestemmingsplan "Spoorzone" voor dit perceel aangepast kan worden. Gelet op het gebied waar de woning Willemsvaart 12 staat, tussen andere woningen, en de huidige ontsluitingsstructuur, is het niet gewenst om de bestemmingsregeling voor deze locatie uit te breiden door een verkeers- en publieksaantrekkende functie toe te staan.

De tijd ontbreekt om een concreet plan van reclamant af te wachten en te beoordelen. Het is namelijk belangrijk dat voor 1 juli a.s. voor het gebied Spoorzone een geactualiseerd bestemmingsplan door de raad is vastgesteld. Het voor het perceel Willemsvaart 12 geldend bestemmingsplan Veerallee is namelijk van 1985. Om het recht op het innen van leges veilig te stellen, wordt niet gewacht op een bestemmingsplan waarvoor voor de komende 10 jaar beoogde plannen zijn vastgelegd.

2.4.2 Advies

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om niet tegemoet te komen aan

de zienswijze van reclamant.

2.5 DC Vastgoedontwikkeling namens Projektontwikkeling Spolderberg XV B.V. en Westerlaan Zwolle B.V.

2.5.1 Ontwikkelvisie Westerlaan 51

Samenvatting zienswijze:

Het in eigendom van reclamant zijnde perceel aan de Westerlaan 51 is in het bestemmingsplan bestemd als 'gemengd-2'. Met deze bestemming is het niet mogelijk de ontwikkelambities van reclamant te realiseren.

Reactie van de gemeente:

Het voorliggend bestemmingsplan "Spoorzone" betreft een conserverend bestemmingsplan en omvat alleen de geldende planologische regelingen en de plannen waarvoor een vergunning is verleend, zoals de reizigerstunnel en het 4^e perron. Nieuwe ontwikkelingen, waarover nog geen bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor de gemeente is het belangrijk dat voor 1 juli a.s. voor het gebied Spoorzone een geactualiseerd bestemmingsplan door de raad is vastgesteld. Het voor het perceel Westerlaan 51 geldend bestemmingsplan "Stationswijk" is namelijk van 1977. Om het recht op het innen van leges veilig te stellen, wordt niet gewacht op een bestemmingsplan waarvoor alle voor de komende 10 jaar beoogde ontwikkelingen zijn vastgelegd.

Om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken zullen later aparte planologische procedures worden gevolgd.

2.5.2 Advies

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