



Jaargang 2016
Onderwerp Bestemmingsplan Kamperpoort, Burg. Vos de Waelstraat 2-6
Nummer 20160905-26312

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 30-08-2016

besluit:

1. In te stemmen met de nota van wijzigingen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals weergegeven in de zienswijzennota, behorende bij het bestemmingsplan Kamperpoort, Burg. Vos de Waelstraat 2-6;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Kamperpoort, Burg. Vos de Waelstraat 2-6 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15009-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP15009/ en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. uiterlijk binnen zes weken van dit besluit de vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geven;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Kamperpoort, Burg. Vos de Waelstraat 2-6 vast te stellen;
6. te verklaren dat:
 1. op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
 2. dit betekent dat een beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit;
 3. na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd;
 4. in een beroepschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 september 2016,

de voorzitter,

de griffier,

besluit

Expertisecentrum
EC

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 538
8000 AM Zwolle
Telefoon (038) 498 2362
www.zwolle.nl

Nota van Zienswijze

Ontwerpbestemmingsplan Kamperpoort, Burg. Vos de Waelstraat 2-6

Opdrachtgever	PULV
Opdrachtnemer	P. van den Broek-Bredewold
Versie	20160926-26312
Datum	30 augustus 2016

Datum 30 augustus 2016
Ons kenmerk Nota van Zienswijze

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Ontvankelijkheid van de zienswijze	4
2	Gesprek 21 juni 2016	5
3	Zienswijze	5
3.1	Het verdwijnen van de moestuintjes	5
3.2	Groenvoorziening in de vorm van een grasveld	6
3.3	Uitzicht/privacy	6
3.4	Verkeerstoename	7
3.5	Dieren	8
3.6	Berichtgeving	8
3.7	Tenslotte	9
4	Advies	9
Bijlage 1: gespreksverslag van 21 juni 2016		10
Bijlage 2: Bezonningsonderzoek door Dutch Design Studio		13

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kamperpoort, Burg. Vos de Waelstraat 2-6 heeft met ingang van 21 april 2016 tot en met 1 juni 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lubeckplein te Zwolle. Deze ter inzage legging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, is op woensdag 20 april 2016 gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op de website

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP15009-0003

De bronbestanden zijn beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP15009-/NL.IMRO.0193.BP15009-0003/>

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

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan “Kamperpoort, Burg. Vos de Waelstraat 2-6” is één schriftelijke zienswijze naar voren gebracht door:

- 1 mevrouw Knol, wonende aan de Grote Baan nr. 11 te Zwolle.

Mevrouw Knol handelt mede namens 26 buurtbewoners.

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| 1. E. Gerrits, wonende aan de | Grote Baan 3 |
| 2. K. Komzujan, wonende aan de | Grote Baan 5 |
| 3. J. Visser, wonende aan de | Grote Baan 6 |
| 4. A.C. Heemstra, wonende aan de | Grote Baan 7 |
| 5. M. Gerrits, wonende aan de | Grote Baan 9 |
| 6. Hu, wonende aan de | Grote Baan 10 |
| 7. D. Jekel, wonende aan de | Grote Baan 12 |
| 8. M. Knoops, wonende aan de | Grote Baan 13 |
| 9. P.J. Haan, wonende aan de | Grote Baan 14 |
| 10. I. van Dijk, wonende aan de | Grote Baan 15 |
| 11. R. Bagdasarjan, wonende aan de | Grote Baan 16 |
| 12. S. van Dijk, wonende aan de | Grote Baan 17 |
| 13. C. Rampker, wonende aan de | Grote Baan 18 |
| 14. B. te Wienke, wonende aan de | Grote Baan 19 |
| 15. G. Zwiers, wonende aan de | Grote Baan 20 |
| 16. G. Content, wonende aan de | Grote Baan 22 |
| 17. K. Maertzdorff, wonende aan de | Grote Baan, huisnummer onbekend |
| 18. P. van Ommen, wonende aan de | Hoogstraat 128 |
| 19. M. Ekkel, wonende aan de | Lijnbaan 109 of 209 |
| 20. E.M. Roossien, wonende aan de | Eerste Baan 12 |
| 21. B. Wolf, wonende aan de | Eerste Baan 14 of 19 |

Datum 30 augustus 2016
Ons kenmerk Nota van Zienswijze

22. G. Jager, wonende aan de	Eerste Baan 17
23. R. van der Vegt, wonende aan de	Kleine Baan 7
24. W. Egbers, wonende aan de	Kleine Baan 14
25. M. Khan, wonende aan de	Fenixhof 8
26. J.J. van der Vegt, wonende aan de	Touwslagerij 10

1.1 Ontvankelijkheid van de zienswijze

De zienswijze is tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen deze zienswijze inhoudelijk te behandelen.

Datum 30 augustus 2016
Ons kenmerk Nota van Zienswijze

2 **Gesprek 21 juni 2016**

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is tevens met twee van de reclamanten, Marloes Knol en Adrienne Heemstra, met de ontwikkelaar, Mark Schrijver van Junco en met vertegenwoordigers van de gemeente, Auke Sipma en Ptries van den Broek een gesprek gevoerd op 21 juni 2016. Een gespreksverslag is als bijlage opgenomen bij deze nota van zienswijze. De uitkomsten van het gesprek zijn verwerkt in de reactie van de gemeente.

3 **Zienswijze**

Samenvatting van en commentaar op de zienswijze

Wij hebben de zienswijze kort samengevat en van commentaar voorzien.

3.1 **Het verdwijnen van de moestuintjes**

Samenvatting zienswijze

Op dit moment is het terrein conform de vigerende bestemming in gebruik. De gronden hebben een maatschappelijke bestemming, waaronder onder meer educatieve voorzieningen gerekend kunnen worden. In dat kader wordt de grond al enkele jaren in de vorm van moestuintjes gebruikt door buurtkinderen, die spelenderwijs meer leren van de natuur, gezonde voeding en samenwerken. Bij wijziging bestemmingsplan naar wonen verdwijnen de moestuintjes. Het groen dat ervoor terugkomt geeft geen mogelijkheid meer tot vrije invulling ervan door de buurtbewoners. Dus verdwijnt er een stukje sociale en maatschappelijke voorziening dat ten goede kwam aan de buurt.

Reactie gemeente:

Op 14 mei 2014 is er een overeenkomst getekend tussen de beheerder van de grond, Harm Jonker, en de buurtbewoners om grond van de Voorlichting en Adviescommissie Wonen (VAC) te mogen gebruiken als moestuinen door de bewoners (jeugd) van de wijk. In deze overeenkomst is tevens aangegeven dat er geen rechten ontleend kunnen worden aan het gebruik van de grond Zodra er een nieuwe eigenaar is van de grond, beslist deze over het gebruik daarvan. Tijdens het gesprek van 21 juni jl. is door reclamanten ook aangegeven dat zij op de hoogte zijn van het feit dat zij geen rechten kunnen ontleenen aan de grond. Maar zij willen met dit argument wel benadrukken dat er in de wijk weinig groen aanwezig is en dat dit stuk groen nu ook zal verdwijnen. Voor een verdere reactie op het punt rondom het groen, verwijzen wij naar paragraaf 3.2. Hier wordt volstaan met de constatering, dat het overgaan van de grond in andere handen de achterliggende oorzaak is van het moeten beëindigen van het gebruik van de grond als moestuinen en niet de wijziging van de bestemming. Wij delen uw zienswijze dan ook niet.

3.2 Groenvoorziening in de vorm van een grasveld

Samenvatting zienswijze

Naast de moestuintjes is er een groenvoorziening in de vorm van een grasveld. Dit wordt door spelende kinderen uit de buurt gebruikt. Er is in de gehele wijk geen andere vrije groenvoorziening beschikbaar. Tevens is dit stuk grond niet gelegen aan de openbare weg, waardoor het een veilige speelplaats is. Dit zal verdwijnen bij wijziging van het bestemmingsplan naar wonen.

Reactie gemeente:

In het nieuwe plan wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de aanwezige ruimte. Het deels verwijderen van de bestaande bebouwing biedt, in combinatie met het herinrichten van de Vos de Waelstraat, ruimte aan een plantsoen. Hiermee kan worden voldaan aan de doelstellingen voor waterberging, het verminderen van hitte in de stad, en het verbeteren van de kwaliteit van openbare ruimte. Ook kunnen hierdoor de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden blijven. Het plantsoen is openbaar toegankelijk. Tijdens het gesprek van 21 juni jl. is uitgebreid ingegaan op de wijze waarop het plan tot stand is gekomen. Het wikken en wegen met de ruimte, het rekening houden met kabels en leidingen in de grond, het kunnen voldoen aan de parkeereis en toch zoveel mogelijk groen in het plan terugbrengen. Het park zal openbaar toegankelijk zijn. De ontwikkelaar heeft toegezegd om samen met de buurt de verdere invulling van het groen te zullen uitwerken, mits de indeling onderhoudsvriendelijk is en geen overlast bezorgt voor de omwonenden. De invulling van moestuinen zal zeker niet terugkeren; het groen wel.

3.3 Uitzicht/privacy

Samenvatting zienswijze

Voor de bewoners heeft deze ontwikkeling tevens een zeer negatief effect op hun uitzicht vanuit de woning en zal inbreuk geven op hun privacy.

Daarnaast veroorzaakt deze ontwikkeling een zeer groot nadeel op de omgevingskarakteristiek van het gebied doordat de gronden zouden veranderen van groen met kleinschalige bebouwing in een gebied met grootschalige woningen. De huidige situatie is er een van een kleinschalige bebouwing met een groene uitstraling en dit plan kenmerkt zich door een behoorlijke verstedelijking.

Naast het schoolgebouw staat een noodlokaal. Dit noodlokaal heeft een maximale hoogte van 4 meter. Indien het bestemmingsplan wordt gewijzigd zullen er woningen worden gebouwd met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter maximaal. Dit betekent voor de aangrenzende bewoners dat het zicht zal verminderen, de lichtinval zal afnemen en de privacy daarmee ook zal verminderen. Indien het aantal te realiseren woningen minder zal zijn en de woningen meer naar de kant van de weg zullen worden verplaatst zal er amper of minder sprake zijn van privacy en zicht vermindering.

Datum 30 augustus 2016
Ons kenmerk Nota van Zienswijze

Reactie gemeente:

De woonsituatie zal veranderen wanneer er woningen gerealiseerd worden in uw omgeving Omdat het perceel in een stedelijk gebied ligt, is het echter te verwachten dat ontwikkelingen plaatsvinden.

U stelt dat sprake is van een gebied met een groene uitstraling dat verandert door de stedelijke invulling. Wij delen uw zienswijze op dit punt niet en verwijzen daarbij ook naar de vorige reactie. Immers, een groot deel van de thans versteende parkeerplaats wordt straks plantsoen/park.

De aard van de woningen past bij de uitgangspunten van revitalisering van de wijk Kamperpoort; meer woningen toevoegen en daarbij ook ruimte geven aan woningen die niet in de sociale sector vallen. Het beleid is onder meer vastgelegd in het Structuurplan 2020, waarin is aangegeven dat inbreiding plaatsvindt door herstructurering van oude buurten, waaronder Kamperpoort. Daarbij is er oog voor herstructurering door een gevarieerder woningaanbod te stimuleren en daarmee meer nieuwkomers naar de buurt te trekken, zodat er meer differentiatie in de buurt ontstaat

Tijdens het gesprek van 21 juni jl. is door de projectontwikkelaar aangegeven dat rekening gehouden is met de aanwezigheid van bestaande woningen door onder meer de dakhellingen aan te passen, zodat het (zon)licht maximaal op de reeds bestaande woningen blijft schijnen. Ook is geschoven met woningen, waarbij een stukje grond is gekocht van de gemeente, om maximaal aan te sluiten bij de kenmerken van de wijk en het (zon)licht maximaal doorgang te verlenen.

Tenslotte kan worden verwezen naar het uitgevoerde bezonningsonderzoek. Zie ook bijlage 2 bij de zienswijzennota Hieruit komt eveneens naar voren dat er voor met name de woningen aan de Grote Baan slechts een minimale verslechtering zal optreden wat betreft de bezonning. Ook blijven de huidige woningen aan de Grote Baan ten alle tijde aan de TNO richtlijn voor wat betreft bezonningsnormen voldoen.

De overige adressen zijn verder gelegen van het plangebied, zodat deze niet zijn onderzocht in het bezonningsonderzoek.

3.4

Verkeerstoename

Samenvatting zienswijze

Het plan zal leiden tot een zeer forse toename van verkeer in het plangebied.

Reactie Gemeente

Ook deze zienswijze delen wij niet. In het gebied vinden al diverse verkeersbewegingen plaats. Er is immers een kantoor gevestigd in het gebied met een grote parkeerplaats. Een lichte toename van verkeer achten wij bovendien aanvaardbaar, omdat het hier gaat om een stedelijke omgeving.

Datum 30 augustus 2016
Ons kenmerk Nota van Zienswijze

3.5 Dieren

Samenvatting zienswijze

In het nieuwe bestemmingsplan wordt het volgende gesteld: "In de nieuwbouw zullen voorzieningen worden getroffen voor huisvesting van de aanwezige dieren". Het is niet geheel duidelijk welke aanwezige dieren het betreft. Op dit moment zijn er kippen, verschillende soorten vogels en steenmarters. Worden er voor deze dieren, met name voor de kippen, voorzieningen getroffen en zo ja, welke?

Reactie gemeente:

Er is onderzoek verricht naar Flora en Fauna. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen de bestaande bouw en de aanwezige, tijdelijke noodlokalen. De noodlokalen bieden geen onderdak aan diersoorten die beschermd zijn en mogen zonder meer worden weggenomen.

Mogelijk zijn er in de te verbouwen school wel beschermde soorten aanwezig, zoals vleermuizen, de steenmarter of ook beschermde vogelsoorten. Als wordt overgegaan tot het verbouwen van de school, zal nader onderzoek moeten aantonen of die soorten daadwerkelijk aanwezig zijn. Als die soorten aanwezig zijn, zal ook een ontheffing nodig zijn in het kader van de Flora- en faunawet.

Vooruitlopend hierop wordt in de nieuw te bouwen woningen al zonder meer voorzien in nestgelegenheid voor vleermuizen.

De kippen, waarover is gesproken, zullen moeten verdwijnen, net als de moestuinen. De kippen zijn gehuisvest op dezelfde strook grond als waar ook de moestuinen zijn gelegen.

3.6 Berichtgeving

Samenvatting zienswijze:

Vanuit de gemeente is geen berichtgeving geweest omtrent de wijzigingen voor deze bestemming. De buurt is betrokken bij alles wat er leeft en speelt in de wijk. Dit wordt betreurd. Men voelt in de wijk een sterke verbondenheid en men wil graag het maximale voor de wijk en elkaar betekenen. De huidige invulling van de grond is een succes en is goed voor de buurt. Tevens is de houding van de projectontwikkelaar naar de buurtbewoners niet positief te noemen.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft voldaan aan haar verplichtingen als het gaat om berichtgeving rondom het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft, conform de Wet ruimtelijke ordening, als ontwerp ter visie gelegen. Voorafgaand aan deze tervisielegging heeft de ontwikkelaar het overleg met de buurt op zich genomen. Het is inmiddels gebruikelijk dat dit wordt overgelaten aan de ontwikkelaar.

Overigens is wel gebleken dat de informatieavond die de ontwikkelaar heeft georganiseerd werd gewaardeerd door de meeste reclamanten. Daarnaast heeft de ontwikkelaar aangekondigd dat hij een nieuwe informatieavond zal organiseren, nu hij verder is met de gedetailleerdere uitwerking van het plan.

Datum 30 augustus 2016
Ons kenmerk Nota van Zienswijze

3.7

Tenslotte

Samenvatting zienswijze:

Wij vragen u de huidige bestemming te behouden dan wel slechts gedeeltelijk te wijzigen en het stukje sociaal en maatschappelijk toe te voegen tezamen met de bestemming wonen. Wij vragen in dit kader daarom tevens om een herziening van de woningen in de bouwplannen en de groenvoorziening aan de kant van de weg. Wij verzoeken u om de groenvoorziening op zijn huidige plek te behouden.

Reactie gemeente:

Zoals uit het vorenstaande blijkt delen wij geen van uw zienswijzen. Wij zullen de gemeenteraad dan ook voorstellen om uw zienswijze ongegrond te verklaren en het plan in dat opzicht ongewijzigd vast te stellen.

4

Advies

Geadviseerd wordt de zienswijze ongegrond te verklaren en het plan in dat opzicht ongewijzigd vast te stellen. In een separate nota van wijzigingen zijn twee ambthelpe wijzigingen voorgesteld, maar die vinden geen grondslag in de zienswijzen.

Datum 30 augustus 2016
Ons kenmerk Nota van Zienswijze

Bijlage 1: gespreksverslag van 21 juni 2016

Aanwezig Marloes Knol, indiener zienswijze, die mede is ondertekend door buurtbewoners, nader te noemen: reclamante;
Adrienne Heemstra, mede ondertekenaar van de zienswijze, nader te noemen: reclamante;
Mark Schrijver, namens Junco, de ontwikkelaar van het plan, nader te noemen ontwikkelaar;
Auke Sipma, namens de gemeente Zwolle, begeleider van ontwikkelaar, nader te noemen: de gemeente;
Patries van den Broek-Bredewold, namens gemeente Zwolle, opsteller bestemmingsplan, nader te noemen de gemeente.

Onderwerp Zienswijze tegen bestemmingsplan Kamperpoort Burg. Vos de Waelstraat 2-6

Gespreksverslag:

Vandaag worden de plannen besproken aan de hand van de ingediende zienswijze in aanwezigheid van de ontwikkelaar en de gemeente.

Ter toelichting op de zienswijze wordt allereerst van de zijde van reclamanten een compliment gegeven aan de ontwikkelaar. Zij vinden het plan mooi en bovendien vinden zij dat er goed over is gecommuniceerd, waarbij verwezen wordt naar de inspraakavond op 15 december 2015.

Daarop wordt door de gemeente gevraagd waarom er in de zienswijze dan gesproken wordt over de negatieve houding van de ontwikkelaar. Daarop geven reclamanten aan dat een aantal van degene die de zienswijze mede hebben ondertekend, hier melding van hebben gemaakt. Het kan echter zijn dat die opmerkingen niet zijn gericht op deze ontwikkelaar maar op (een van de) andere ontwikkelaar(s) in de Kamperpoort. Daarmee wordt dit punt dan genuanceerd.

Daarop aanhakend wordt de rol van de gemeente besproken. Reclamanten geven aan dat verschillende mensen de aanwezigheid van de tijdens de inloopavond op prijs gesteld zouden hebben en ook hadden verwacht. De betrokkenheid is groot in de wijk en juist daarom had men de gemeente ook verwacht. De gemeente geeft aan dat hierin een keuze is gemaakt. Mede in het kader van de veranderende rol voor de overheid wordt sinds enige tijd het overleg met omwonenden bewust overgelaten aan de ontwikkelaar.

Ook wordt nog even kort gesproken over het moment waarop de buurt wordt geïnformeerd. De ontwikkelaar geeft aan dat dit alleen zin heeft als het plan een fase verder is en er al een schetsontwerp kan worden getoond. Opgemerkt wordt door de ontwikkelaar dat er een nieuwe inloopavond zal worden georganiseerd, nu zij toe zijn aan verdere uitwerking van het plan. Dat wordt als positief ervaren door reclamanten.

De hoogte van de nieuw te bouwen woningen aan de zijde van de Lijnbaan wordt besproken. Vooral de hoekwoning Lijnbaan/Grote Baan is voor reclamanten een probleem. Men had een vrij uitzicht tot het einde van de Lijnbaan, maar nu zal men straks tegen een muur aankijken. De ontwikkelaar legt uit dat hij met het ontwerp van de woningen rekening heeft gehouden met de bestaande woningen. Daarbij heeft hij

Datum 30 augustus 2016
Ons kenmerk Nota van Zienswijze

ervoor gekozen om de dakhellingen van de nieuw te bouwen woningen zo te leggen, dat deze de meeste zon- en lichttoevoer blijven doorgeven aan de woningen aan de Grote Baan.

De hoekwoningen, en dus ook die op de hoek Lijnbaan/Grote Baan hebben wel een iets andere verschijningsvorm. De woningen zijn net even anders om de kwaliteit van de wijk te benaderen en de eenduidigheid te doorbreken. Dat is ook een eis geweest vanuit welstand. Daarbij zijn de woningen op de straat gebouwd. Ook dit sluit aan bij de kenmerken van de wijk Kamperpoort. Om dit te bereiken is overigens nog een stukje grond van de gemeente aangekocht. Bovendien wordt daardoor ook bijgedragen aan het doorlaten van de maximale hoeveelheid licht, gelet op de baan van de zon. Meer naar voren schuiven van de woning is niet mogelijk, gelet op de aanwezigheid van kabels en leidingen en het straatprofiel.

Er wordt nog even gesproken over de terreinafscheiding aan de zijde van de Grote Baan. Deze zal waarschijnlijk bestaan uit hekken, die vervolgens groen worden ingeplant met bijvoorbeeld Hedera.

Het verdwijnen van het grasveld en de moestuintjes wordt door reclamanten verder toegelicht. Men geeft aan dat zij van tevoren wisten dat zij geen aanspraak konden blijven maken op de grond van de moestuinen. Tegelijkertijd zien zij het groen verdwijnen, waar kinderen veilig konden spelen.

De ontwikkelaar legt uit dat er een groen park voor terugkomt aan de zijde van de Burgemeester Vos de Waelstraat. Hij is bovendien bereid om dit stuk groen in overleg met de omwonenden verder invulling te geven. Reclamanten nemen deze handreiking graag aan.

Er wordt nog wel gesproken over mogelijke verschuivingen van bebouwing e.d. Ontwikkelaar legt uit dat iedere verschuiving zal leiden tot een verkleining van het groen. Hij legt uit hoe het parkeren vorm is gegeven en juist door ook een aantal plaatsen te kunnen benutten in het openbaar gebied, is het mogelijk gebleken om een park te maken. Dat park heeft een openbaar karakter en staat dus ten dienste aan de wijkbewoners. Er is ook door de gemeente op aangestuurd om groen terug te brengen in het plan.

Er zijn maar twee eisen aan de indeling van het groen: het moet een indeling zijn die onderhoudsvriendelijk is en het moet zodanig worden ingedeeld dat het niet leidt tot overlast bij de nieuwe bewoners. Dat sluit nieuwe volkstuinen uit.

Ook wordt gevraagd naar de mogelijkheid om dakkapellen te realiseren. Aangegeven is dat dakkapellen niet aan de zijde van de Grote Baan zullen worden gerealiseerd. Dat neemt echter niet weg, zo vult de gemeente aan, dat vergunningsvrije dakkapellen of andere bouwsels niet kunnen worden tegengehouden.

Tenslotte wordt de aanwezigheid van dieren in het plangebied besproken. Voor de vleermuizen worden kasten ingemetseld in de nieuw te bouwen huizen. De aanwezigheid van vleermuizen is zeer waarschijnlijk. Andere dieren, zoals de steenmarter, huismus en dergelijke kan niet met zekerheid worden vastgesteld. Deze

Datum 30 augustus 2016
Ons kenmerk Nota van Zienswijze

zouden mogelijk kunnen huisvesten in het schoolgebouw. Als de ontwikkelaar het schoolgebouw zal verbouwen, is het nodig om nader onderzoek te verrichten om zeker te stellen wat nu wel en niet in het schoolgebouw aanwezig is. Maar de ontwikkelaar begint voorlopig nog niet met de school.

De kippen die aanwezig zijn, zullen moeten verdwijnen. Voor de ontwikkelaar is dat gelijk aan het verdwijnen van de moestuinen. Overigens is geen van beide reclamanten, die vandaag aanwezig zijn, annex met de kippen. Ook blijken er vechthansen aanwezig te zijn in het gebied. Reclamanten weten daar het fijne niet van en de zienswijze is hier dan ook niet op gericht.

Datum	30 augustus 2016
Ons kenmerk	Nota van Zienswijze

Bijlage 2: Bezonningsonderzoek door Dutch Design Studio

Nota van wijzigingen

Ladder van duurzame verstedelijking

In paragraaf 2.2.1 zijn wijzigingen aangebracht om de tekst over de toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking te actualiseren. Er zijn inmiddels in het Regionale woonprogramma Twente/West-Overijssel regionale afspraken gemaakt over het bouwen volgens ieders eigen behoefte. Vraag en aanbod zijn voor de regio in kaart gebracht op basis van dezelfde uitgangspunten en ook zijn er afspraken gemaakt over programmering en afstemming van woonplannen. Dit is in de toelichting verwerkt.

Volkshuisvestingsbeleid

Als gevolg van het aanpassen van paragraaf over de ladder van duurzame verstedelijking, is ook de paragraaf over het volkshuisvestingsbeleid, paragraaf 2.7, tekstueel aangepast. Een deel van de tekst die bij de ladder was opgenomen, is daarbij verhuisd naar de paragraaf over volkshuisvesting.

Artikel 9 en 10 Algemene bouwregels en algemene gebruiksregels

Deze artikelen betreffen het kunnen voldoen aan het vereiste dat voldoende kan worden voorzien in parkeren op eigen terrein. Uit jurisprudentie is echter gebleken dat het onvoldoende is om aan te geven dat 'voldoende parkeergelegenheid beschikbaar moet zijn'.

De Afdeling heeft overwogen dat uit een dergelijke formulering niet volgt dat bij de invulling van het begrip "voldoende parkeergelegenheid" aan het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormen moet worden getoetst. Verder is ook niet aangegeven op de uitoefening van welke bevoegdheid deze planregel betrekking heeft. Gelet daarop is er onvoldoende waarborg om te kunnen worden gehanteerd als toetsingsnorm bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Met het oog hierop is de formulering van het artikel aangepast.