

Beslisnota voor de raad

Datum 25 april 2016

Openbaar

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Wipstrik, Jacob Catsstraat 25
Versienummer 1

Portefeuillehouder Ed Anker
Informant Jan Pieter Koppert, Auke Sipma
Eenheid/Afdeling ECR / PULV
Telefoon (038) 498 2097 / 2439
Email J.Koppert@zwolle.nl, a.spima@zwolle.nl

Bijlagen

1. Raadsbesluit 'Vaststellen bestemmingsplan Wipstrik, Jacob Catsstraat 25'
2. Bestemmingsplan 'Wipstrik, Jacob Catsstraat 25'
3. Nota van zienswijzen 'Wipstrik, Jacob Catsstraat 25'
4. Wijzigingsnota 'Wipstrik, Jacob Catsstraat 25'
5. Bezonningstudie Jacob Catsstraat
6. Zienswijzen bestemmingsplan
7. Memo Resido Vastgoed B.V.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 in te stemmen met beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan 'Wipstrik, Jacob Catsstraat 25' zoals omschreven in de nota van zienswijzen 'Wipstrik, Jacob Catsstraat 25';
- 2 het bestemmingsplan 'Wipstrik, Jacob Catsstraat 25' gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota 'Wipstrik, Jacob Catsstraat 25';
- 3 het bestemmingsplan 'Wipstrik, Jacob Catsstraat 25' vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15017-0003 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP15017-0003 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 4 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast te stellen.

Datum 25 april 2016

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Het perceel aan de Jacob Catsstraat is eigendom van een ontwikkelaar en deze heeft het voornemen het bestaande kantoorgebouw te slopen en twee twee-onder-eenkapwoningen met garage te realiseren. Deze woningen zijn in strijd met het huidige geldende bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan Wipstrik, Jacob Catsstraat 25, maakt dat deze nieuwbouw wel gerealiseerd kan worden.

Het bestemmingsplan heeft van 10 december 2015 tot en met 21 januari 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Omwonenden hebben zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en van commentaar voorzien in de nota van zienswijzen. De zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan, zoals omschreven in de wijzigingsnota. De nota van zienswijzen, de wijzigingsnota en het bestemmingsplan kunnen vastgesteld worden.

Beoogd effect

Het doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van een nieuwbouwplan voor het perceel Jacob Catsstraat 25.

Argumenten

1. *Er zijn zienswijzen ingediend, waarop in de nota van zienswijzen een reactie is weergegeven, waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij bestaand beleid.*

De zienswijzen zijn gericht op vergroting van de bouwhoogte en de daarmee gepaard gaande toename van schaduw en inblikmogelijkheden, enkele welstandelijke aspecten (ontwerp van de woningen en tuinen) en de verwachte toename van de parkeerdruk. In de bijgaande nota van zienswijzen is hierop gereageerd. Bij de beantwoording is aansluiting gezocht bij bestaand beleid.

2. *Er zijn wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen plan als gevolg van ingediende zienswijzen*

Tegen de bestemmingswijziging bestonden geen stedenbouwkundige en verkeerskundige bezwaren. Een nadere bezonningsstudie, die naar aanleiding van de zienswijzen is opgesteld, leidt niet tot een ander inzicht. Het opvangen van de parkeerbehoefte voor de toekomstige bewoners kon op grond van het ontwerpbestemmingsplan niet voldoende worden afgedwongen. Om die reden is een bepaling toegevoegd aan de planregels waarin wordt geregeld dat getoetst moet worden aan de geldende beleidsregels voor parkeren.

3. *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.

4. *Het verhaal van de kosten is op andere wijze verzekerd*

Er is sprake van een aangewezen bouwplan. Er is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Een exploitatieplan is hierdoor niet nodig.

Datum 25 april 2016

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 een belanghebbende wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht.

Financiën

Er is sprake van een aangewezen bouwplan. Er is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Een exploitatieplan is hierdoor niet nodig.

Communicatie

Na vaststelling door uw raad zullen degenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant op www.officielebekendmakingen.nl. Tevens zal het plan worden geplaatst op ruimtelijke plannen.nl.

Datum 25 april 2016

Vervolg

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie door een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht beroep worden ingesteld.

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd zou worden. Een voorlopige voorziening schorst de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Des te sneller de tervisielegging kan plaatsvinden, des te eerder het bestemmingsplan inwerking kan treden. Nieuwe bouwaanvragen kunnen dan getoetst worden aan het nieuwe bestemmingsplan.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris a.i.



Besluit

Jaargang 2016
Nummer 2016-23453
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Wipstrik, Jacob Catsstraat 25

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 29 maart 2016;

besluit:

- 1 in te stemmen met beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan 'Wipstrik, Jacob Catsstraat 25' zoals omschreven in de nota van zienswijzen 'Wipstrik, Jacob Catsstraat 25';
- 2 het bestemmingsplan 'Wipstrik, Jacob Catsstraat 25' gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota 'Wipstrik, Jacob Catsstraat 25';
- 3 het bestemmingsplan 'Wipstrik, Jacob Catsstraat 25' vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15017-0003 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP15017-0003 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 4 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 april 2016,

de voorzitter,

de griffier,



Zwolle

Expertisecentrum
ECR - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

www.zwolle.nl

Nota van zienswijzen

ontwerp bestemmingsplan Jacob Catsstraat 25

Opdrachtgever	OWP
Opdrachtnemer	ECR
Versie	1
Datum	25 april 2016

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Wipstrik, Jacob Catsstraat 25 (hierna: ontwerpbestemmingsplan) heeft met ingang van 10 december 2015 tot en met 21 januari 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 9 december 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.BP15017-0002

De bronbestanden zijn beschikbaar gesteld via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP15017-/NL.IMRO.0193.BP15017-0002/>

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 ontwerpbestemmingsplan zijn vier schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht door:

1. dhr. I.M. Vonk – Brederostraat 32 en 24 omwonenden van het perceel Jacob Catsstraat 25
2. fam. E. van Hemmen – Brederostraat 34
3. DAS namens dhr. M. van Geelen – Herfterweg 27
4. DAS namens dhr. I.M. Vonk – Brederostraat 32

De zienswijzen zijn als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen deze zienswijzen inhoudelijk te behandelen. De indiener van zienswijze 2 en de indieners, vertegenwoordigd door DAS, van zienswijze 3 en 4 hebben eveneens als omwonende van het perceel Jacob Catsstraat 25 getekend voor zienswijze 1.

Samenvatting van en commentaar op de ontvankelijke zienswijzen

Wij hebben de zienswijzen kort samengevat en van commentaar voorzien.

Bij de Nota van zienswijzen is een bezonningsstudie als bijlage gevoegd.

1. Zienswijze dhr. I.M. Vonk en 24 omwonenden van het perceel Jacob Catsstraat 25 te Zwolle

1.1 Samenvatting zienswijze: bouwhoogte, ontwerp nieuwbouwwoningen

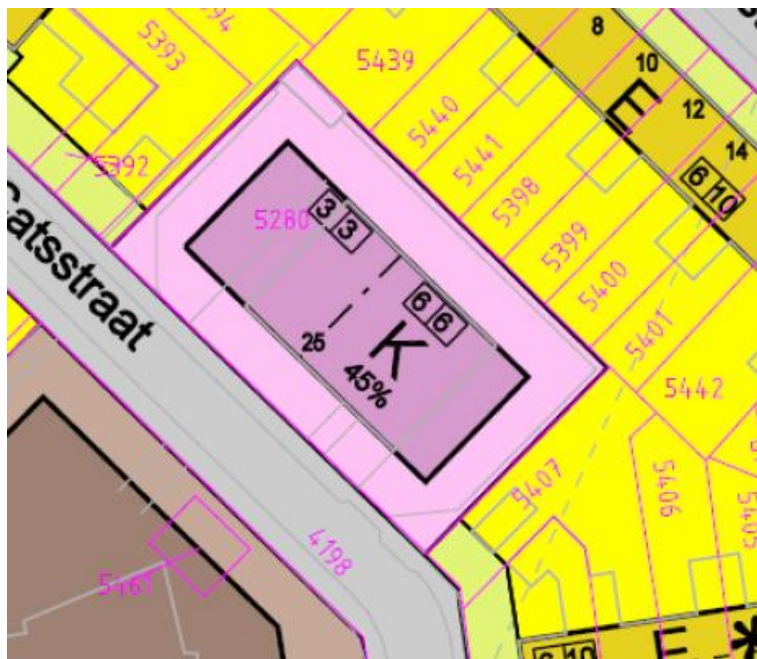
Door reclamanten wordt gesteld dat het ontwerpbestemmingsplan op diverse punten afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. De maximale nokhoogte wordt 12 meter in plaats van 9 meter. De nokrichting is verdraaid, de voortuin is 4 meter diep in plaats van 5 meter en er is geen stenen muurtje als erfafscheiding. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan de hoogte- / breedteverhoudingen tussen de bebouwingen onderling en samenhang in bouwvorm en -massa en architectonisch beeld tussen de bebouwingen onderling.

De verhoging van de bouwhoogte van 9 naar 12 meter en de dakhelling van 63 graden in plaats van 40 graden passen volgens reclamanten niet in de wijk Wipstrik. De woningen zijn dan te prominent aanwezig. Dit is volgens reclamanten strijdig met de uitgangspunten van de welstandsnota. Er zijn nu drie bouwlagen terwijl is aangegeven dat er twee bouwlagen met kap worden gerealiseerd. Een hoogte van 10 meter zou voldoende moeten zijn om goede woningen te bouwen, aldus reclamanten.

reactie gemeente

procedure bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan kent voor dit perceel de bestemming *Kantoren*. De toegestane bouwhoogte is deels 3 meter en deels 6 meter (zie afbeelding). In de planregels van bestemmingsplan Wipstrik is een *wijzigingsbevoegdheid* opgenomen waarbij het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) bevoegd is om de bestemming te wijzigen naar *Eengezinshuizen* of *Bijzondere doeleinden*. Indien hier toepassing aan gegeven wordt, worden de planregels voor deze bestemming van toepassing op het perceel met dien verstande dat er voor het perceel Jacob Catsstraat 25 een maximale bouwhoogte van 9 meter mag worden toegestaan.



uitsnede vigerende bestemmingsplan

Reclamanten stellen dat er wordt afgeweken van het huidige bestemmingsplan. Hiermee wordt bedoeld, zoals blijkt uit het verdere vervolg van de zienswijze, dat er wordt afgeweken van de bepalingen in de wijzigingsbevoegdheid. Dit klopt inderdaad.

Nadat het kantoorpand leeg is komen te staan, is de ontwikkelaar gestart met planvorming voor herontwikkeling. Hierbij wilde ontwikkelaar afwijken van hetgeen in de wijzigingsbevoegdheid was bepaald. Het college kon zich hier vooralsnog vinden. De geëigende procedure daarvoor is het opstellen van een *nieuw bestemmingsplan*. Deze wordt vastgesteld door de gemeenteraad (hierna: de raad). Hiermee is de wijzigingsbevoegdheid uit het huidige bestemmingsplan, welke onder de bevoegdheid van het college viel, niet langer van toepassing bij beoordeling van het nieuwbouwplan.

Het college is zich er van bewust dat het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van hetgeen omwonenden konden verwachten op basis van dat oude bestemmingsplan. Het college vindt het in dit geval echter acceptabel om het bestemmingsplan te wijzigen (zie hierna).

bouwhoogte

Het Bouwbesluit stelt andere eisen aan de verdiepingshoogte van nieuwbouwwoningen dan toen in 2005 het bestemmingsplan Wipstrik werd vastgesteld. Het uitgangspunt voor de initiatiefnemer is om twee-onder-één-kapwoningen te realiseren in twee lagen met kap. Om aantrekkelijke en verkoopbare stadswoningen te ontwikkelen is gekozen voor een ontwerp dat voorziet in twee lagen met een steile kap. In deze kap kunnen nog (slaap)kamers worden gerealiseerd. Vanwege het Bouwbesluit en het feit dat een kap – en geen afgeknotte kap - gewenst was, wordt hierdoor de bouwhoogte 12 meter. *Gelet op het oude bestemmingsplan snapt het college dat een vergroting van de bouwhoogte met 3 meter als onredelijk wordt ervaren. Het college is echter van mening dat maar een klein deel van de kap (de punt) hoger wordt dan de in de wijzigingsbevoegdheid gestelde 9 meter.*

stedenbouwkundige motivering

Het college is van mening dat het nieuwbouwplan in stedenbouwkundige zin passend is in de wijk Wipstrik. Er wordt aangesloten bij de bouwhoogtezoning in het door de raad vastgestelde Structuurplan Zwolle dat aangeeft dat nieuwbouw tot 16 meter hoog overal denkbaar is in Zwolle (met uitzondering van de binnenstad), mits naar vorm en functie ingepast in de stedelijke context. De omgeving bestaat uit overwegend rijwoningen van ca. 9 a 10 meter hoog met een kap evenwijdig aan de straat. Op een aantal plekken is (solitaire) bebouwing hoger. Het ontwerp van de nieuwbouw wijkt qua architectuur af van de omgeving. Deels wordt dit veroorzaakt door de al eerder genoemde veranderende eisen in het Bouwbesluit. Daarnaast is er bewust voor gekozen om geen rijwoningen in eenzelfde type te bouwen als in de omgeving. Het bouwen van twee-onder-één-kapwoningen met een dwarskap zorgt voor een variatie in de wijk. De typologie past qua vorm en functie bij de bestaande woningen. Hiermee wordt in onze ogen geen dissonant gecreëerd, maar juist een aanvulling op de gevarieerde architectuur in de wijk. Tevens wordt met dit concept de mogelijkheid geboden om voldoende parkeerplekken voor toekomstige bewoners te creëren op *het eigen erf*. Dit lukt niet goed met rijwoningen waarbij de parkeerbehoefte (deels) in de openbare ruimte moet worden opgelost. Zolang er geen onevenredige nadelen voor omwonenden ontstaan, wil het college meewerken aan de realisatie van dit type woningen. *Om deze gevolgen nader in beeld te brengen is een **bezonningsstudie** uitgevoerd (zie hierna).*

Het ontwerp is eveneens beoordeeld door welstand en heeft een positieve beoordeling ontvangen.

bezonningsstudie

Naar aanleiding van de zienswijzen is een **bezonningsstudie** gemaakt om inzichtelijk te maken welke gevolgen de grotere bouwhoogte heeft voor omwonenden. Hiervoor zijn twee scenario's in beeld gebracht. Een scenario waarbij invulling is gegeven aan de

wijzigingsbevoegdheid uit het huidige bestemmingsplan (bouwhoogte 9 meter) en een scenario met het nieuwbouwplan. Dit is getekend voor maatgevende momenten op 21 januari, 21 maart, 21 juni en 21 september om 9.00, 14.00 en 18.00.

In de studie valt te zien dat er in de winter, als gevolg van de laagstaande zon, in beide scenario's schaduw valt over de percelen van omwonenden. Hierin verschillen de scenario's niet. In de zomer reikt de schaduw in beide gevallen niet tot op de percelen van omwonenden. Alleen in het voor- en najaar zijn er verschillen in schaduwwerking op te merken. Zowel bij een bouwplan bestaande uit een rijtje met een bouwhoogte van 9 meter, als bij het voorliggende bouwplan, valt er in geringe mate schaduw op de achterste delen van de tuinen van omwonenden. In de ochtendsituatie (9.00 uur) valt er wel meer schaduw op de achtertuinten van de Brederostraat. Rond het middaguur is die schaduw verdwenen. Voor wat betreft de beide scenario's geeft dit weinig verschil. In de situatie met het nieuwbouwplan is er iets meer schaduw op de achtertuinten van de Brederostraat.

conclusie

Het college is zich er van bewust dat er een toename is van schaduwwerking in enkele tuinen van omwonenden. Het college is van mening dat met de bezonningsstudie is aangetoond dat deze toename beperkt is en acht het bouwplan qua bouwhoogte aanvaardbaar.

1.2 Samenvatting zienswijze: duurzaamheid, schaduw op zonnepanelen

Het nieuwbouwplan levert volgens reclamanten nadelige effecten op in de zin van schaduw op achtererven van omliggende percelen alsmede op de zonnepanelen op een bijgebouw aan Brederostraat 32. Dit strookt niet met de duurzaamheidsaanbevelingen bij nieuwbouwwoningen.

reactie gemeente

In de bezonningsstudie valt te zien dat er zowel bij een nieuwbouwplan op basis van de wijzigingsbevoegdheid, waar omwonenden van uitgingen, als bij het huidige nieuwbouwplan schaduw valt op het bijgebouw waarop de zonnepanelen zijn geplaatst. Het effect speelt zich af in de ochtenduren. De verschillen in beide scenario's zijn klein. Bij een bouwhoogte van 12 meter is er iets meer schaduw. Gezien de mogelijkheden die op grond van de wijzigingsbevoegdheid uit het oude bestemmingsplan konden worden toegestaan is het college van mening dat het nadelig effect beperkt is.

conclusie

Wij achten het bouwplan op dit punt aanvaardbaar.

1.3 Samenvatting zienswijze: verkeerssituatie en parkeerdruk

Reclamanten ervaren een behoorlijke parkeerdruk met drukke piekmomenten in de Jacob Catsstraat als gevolg van de aanwezige school. De nieuwbouwwoningen dragen daar niet positief aan bij, aldus de bewoners. Zij verwachten gevaarlijke situaties. Ook geven ze aan dat het niet gegarandeerd is dat er twee parkeerplaatsen op eigen erf worden aangelegd en dat deze ruimte niet in gebruik zal worden genomen als tuin.

Werknemers van de school parkeren op het perceel Jacob Catsstraat 25. In de toekomst is dat door de bouw van de woningen onmogelijk waardoor de parkeerdruk toeneemt in de buurt.

reactie gemeente

In de huidige situatie met kantoorbestemming wordt voorzien in een eigen parkeerbehoefte. Op het eigen terrein is ruimte voor 11 parkeerplaatsen welke via twee inritten zijn ontsloten op de Jacob Catsstraat. In de nieuwe situatie worden (4x2=) 8 parkeerplaatsen op het eigen erf aangelegd. De parkeernorm voor de nieuwe woningen

is 1,7 parkeerplaatsen per woning (afgerond 2). Feitelijk wordt het aantal parkeerplaatsen dus minder.

In de huidige parkeersituatie parkeren ook werknemers van de naastgelegen school op het terrein. Deze zouden in de nieuwe situatie elders moeten parkeren wat de parkeerdruk verder zou verhogen. Het is echter wel zo dat de parkeermogelijkheden op dit terrein in planologische zin niet waren toegeschreven aan deze werknemers. Het parkeerterrein behoort tot het kantoorgebouw. De parkeerdruk zal in dit opzicht niet vergroot worden ten opzichte van de situatie toen het kantoorpand nog in gebruik was.

Vanwege de parkeerdruk in de omgeving is de verbeelding en zijn de planregels zodanig opgesteld dat 'afgedwongen' kan worden dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgevangen. In het bestemmingsplan mag niet worden gebouwd binnen de bestemming Tuin. Deze bestemming is op de verbeelding zodanig weergegeven dat er voldoende ruimte per woning is voor het stallen van twee auto's (parkeernorm van 1,7 afgerond naar 2 parkeerplaatsen). Tevens is in de planregels een artikel opgenomen dat er op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. In dit artikel wordt echter niet verwezen naar de parkeernorm. Om deze reden wordt artikelen 7.1 en 8.1 aangepast en wordt ingevoegd dat bouwplannen moeten voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in beleidsregels die op het moment van de aanvraag om een omgevingsvergunning zijn vastgesteld. In planologisch opzicht is het hiermee voldoende om af te dwingen dat er op eigen terrein wordt geparkeerd

In plaats van twee inritten in de huidige situatie worden er vier inritten aangelegd. Omdat de verkeersintensiteit naar verwachting zal afnemen doordat vier woningen worden gerealiseerd in plaats van een kantoorgebouw, verwachten wij niet dat de verkeerssituatie verslechtert. Ook in de spitsperiode bij het aanvangen en sluiten van de school zullen er naar verwachting, als gevolg van het nieuwbouwplan, niet meer verkeersbewegingen plaatsvinden in de Jacob Catsstraat ten opzichte van de periode dat het kantoor in gebruik was.

conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze stellen wij voor de planregels voor parkeren aan te scherpen.

2. Zienswijze fam. E. van Hemmen – Brederostraat 34 te Zwolle

Dhr. / mevr. E. van Hemmen heeft mede getekend voor zienswijze 1.

2.1 Samenvatting zienswijze: vergroting bouwhoogte

De zienswijze richt zich op het verhogen van de bouwhoogte van 9 naar 12 meter. In het huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen in *Eengezinshuizen* met in achtneming van een bouwhoogte van 9 meter. Volgens reclamant wordt niet of onvoldoende gemotiveerd waarom dit verhoogd wordt naar 12 meter. Dit levert een dissonant in de wijk en negatieve gevolgen voor het perceel van reclamant.

reactie gemeente

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.

2.2 Samenvatting zienswijze: kaprichting

Volgens reclamant is het bouwplan in strijd met de welstandsnota waarin gesteld wordt dat de oriëntatie van omliggende bebouwing richtinggevend moet zijn bij herinvulling. In dit geval wijkt de kapvorm juist af van de omliggende bebouwing. Dit levert grote negatieve impact voor het perceel van reclamant.

reactie gemeente

In de welstandsnota is voor het gebied een *regulier toetsingsniveau*. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit in een gebied. Er is bewust gekozen om geen rijwoningen in eenzelfde type te bouwen als in de omgeving. Hiermee wordt in onze ogen geen dissonant gecreëerd, maar juist een aanvulling op de gevarieerde architectuur in de wijk. Het bouwplan is door welstand positief beoordeeld en voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

conclusie

Wij delen de zienswijze van reclamant niet, het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

2.3 Samenvatting zienswijze: aantasting leefgenot, niet meewegen belangen omwonenden

Gesteld wordt dat door de bouwhoogte van 12 meter en de situering van de bebouwing op het perceel een aantasting van het leefgenot plaatsvindt. Bezonnig en lichtinval zullen sterk verminderen. Privacy wordt aangetast door inkijk. Reclamant vindt dat de belangen van omwonenden onvoldoende zijn meegewogen.

reactie gemeente

In de reactie op zienswijze bij punt 1.1 is te lezen dat er een *bezonningsstudie* is gemaakt die naar ons idee inzichtelijk maakt dat de gevolgen van het bouwplan niet wezenlijk anders zijn dan bij ontwikkeling van een bouwplan op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit het huidige bestemmingsplan. De bezonnig en lichtinval voor Brederostraat 34 wordt naar ons idee niet onevenredig aangetast en een afname blijft beperkt tot de ochtenduren van het voor- en najaar.

Het college kan zich voorstellen dat de vrees bestaat dat de privacy wordt aangetast. Wij zijn van mening dat de inkijk die van de toekomstige woningen afkomstig is vergelijkbaar is met de inkijk die reclamanten nu ook al kunnen ondervinden van de naaste omwonenden aan de Brederostraat en Roemer Visscherstraat. Daarnaast verdwijnt de inkijk van kantoorpersoneel. Wij zijn van mening dat de inkijk per saldo niet veel zal verschillen.

conclusie

Wij zijn van mening dat de belangen van omwonenden op dit punt goed zijn afgewogen.

2.4 Samenvatting zienswijze: stedenbouwkundige verkenning

Ten tijde van de verkoop van het perceel is een stedenbouwkundige verkenning opgesteld door verkoper. Hierin is volgens reclamant gewezen op de beperkte bouwhoogte van de nieuwbouw. De koper en de gemeente wisten hiervan. Een verhoging van de bouwhoogte omwille van het Bouwbesluit is niet nodig aangezien er in Zwolle legio woningen worden gebouwd van twee woonlagen met kap van maximaal 9 meter hoog, aldus reclamant.

reactie gemeente

Het college is zich er van bewust dat het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van hetgeen omwonenden konden verwachten op basis van het vigerende bestemmingsplan. De stedenbouwkundige verkenning was gemaakt op basis van dat bestemmingsplan en heeft geen juridische status gekregen. Het college vond het gerechtvaardigd om mee te werken aan de wens van de ontwikkelaar en heeft daartoe een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht (zie ook de reactie bij punt 1.1.).

Om aantrekkelijke en verkoopbare woningen te realiseren wil het college meewerken aan een wijziging van de bouwhoogte ten behoeve van een steile kapverdieping.

Binnen een bouwhoogte van 9 meter is het onzes inziens onvoldoende mogelijk om deze opgave te realiseren.

conclusie

We zijn van mening dat de bouwhoogte van 12 meter gerechtvaardigd is in een bouwplan voor twee lagen met steile kap.

2.5 Samenvatting zienswijze: bezonningsstudie

Aangegeven wordt dat er geen bezonningsdiagram is gemaakt en dat daarmee niet alle gevolgen en aspecten van deze ontwikkeling zijn onderzocht. Reclamant verwacht minder overlast bij een bouwplan van 9 meter hoog.

reactie gemeente

Naar aanleiding van dit punt, ingebracht door meerdere reclamanten, is ervoor gekozen om een bezonningsstudie uit te laten voeren. Hiervoor zijn twee scenario's in beeld gebracht. Een scenario waarbij invulling is gegeven aan de *wijzigingsbevoegdheid uit het huidige bestemmingsplan* (bouwhoogte 9 meter) en een scenario met het *nieuwbouwplan*. Dit is getekend voor maatgevende momenten op 21 januari, 21 maart, 21 juni en 21 september om 9.00, 14.00 en 18.00.

In de studie valt te zien dat er in de winter, als gevolg van de laagstaande zon, in beide scenario's schaduw valt over het perceel Brederostraat 34. Hierin verschillen de scenario's niet. In de zomer reikt de schaduw in beide gevallen niet tot op het perceel. Alleen in het voor- en najaar zijn kleine verschillen in schaduwwerking op te merken. Zowel bij een bouwplan bestaande uit een rijtje met een bouwhoogte van 9 meter, als bij het voorliggende bouwplan, valt er in geringe mate schaduw op het achterste deel van de tuin van het perceel. Bij een bouwhoogte van 12 meter is het effect iets groter. Wij zijn van mening dat het verschil niet onevenredig is.

conclusie

De gevolgen van het bouwplan zijn met een bezonningstudie in beeld gebracht. Wij zijn van mening dat de gevolgen niet van dien aard zijn dat het bestemmingsplan aangepast moet worden.

2.6 Samenvatting zienswijze: parkeerdruk

De parkeerplaatsen van het perceel Jacob Catsstraat 25 worden nu gebruikt door omwonenden en ouders en personeelsleden van de tegenoverliggende basisschool. Doordat deze vervallen zal de parkeerdruk in de wijk toenemen. Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties.

reactie gemeente

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze bij punt 1.3.

3. Zienswijze DAS namens dhr. M. van Gelen – Herfterlaan 27 te Zwolle

Dhr. M van Gelen heeft mede getekend voor zienswijze 1.

3.1 Samenvatting zienswijze: bouwhoogte

Reclamant is van mening dat het ontwerp van de nieuwbouwwoningen niet past binnen de kaders van de welstandsnota en het huidige bestemmingsplan.

reactie gemeente

Voor een uitgebreide reactie op dit aspect wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.

3.2 Samenvatting zienswijze: parkeren

Reclamant stelt dat er een hoge parkeerdruk is in de omgeving en dat er in het bestemmingsplan geen waarborgen zijn geboden waaruit blijkt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgevangen.

reactie gemeente

Vanwege de parkeerdruk in de omgeving is de verbeelding en zijn de planregels zodanig opgesteld dat 'afgedwongen' kan worden dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgevangen. In het bestemmingsplan mag niet worden gebouwd binnen de bestemming Tuin. Deze bestemming is op de verbeelding zodanig weergegeven dat er voldoende ruimte per woning is voor het stallen van twee auto's (parkeernorm van 1,7 afgerond naar 2 parkeerplaatsen). Tevens is in de planregels een artikel opgenomen dat er op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. In dit artikel wordt echter niet verwezen naar de parkeernorm. Om deze reden wordt artikelen 7.1 en 8.1 aangepast en wordt ingevoegd dat bouwplannen moeten voldoen aan de parkeernormen, zoals vastgelegd in beleidsregels die op het moment van de aanvraag om een omgevingsvergunning zijn vastgesteld. In planologisch opzicht is het hiermee voldoende om af te dwingen dat er op eigen terrein wordt geparkeerd.

conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze stellen wij voor de planregels voor parkeren aan te scherpen.

4. Zienswijze DAS namens dhr. I.M. Vonk – Brederostraat 32 te Zwolle

Dhr. Vonk is tevens penvoerder van zienswijze 1.

4.1 Samenvatting zienswijze: bouwhoogte

Reclamant is van mening dat het ontwerp van de nieuwbouwwoningen niet past binnen de kaders van de welstandsnota en het huidige bestemmingsplan. Daarnaast heeft reclamant een schetstekening bijgevoegd waarin aangetoond wordt dat het bouwplan nadelige effecten heeft op zonnepanelen van reclamant vanwege een toename van schaduwwerking.

reactie gemeente

Voor een uitgebreide reactie op dit aspect wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1 en 1.2.

4.2 Samenvatting zienswijze: parkeren

Reclamant stelt dat er een hoge parkeerdruk is in de omgeving en dat er in het bestemmingsplan geen waarborgen zijn geboden waaruit blijkt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgevangen.

reactie gemeente

Vanwege de parkeerdruk in de omgeving is de verbeelding en zijn de planregels zodanig opgesteld dat 'afgedwongen' kan worden dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgevangen. In het bestemmingsplan mag niet worden gebouwd binnen de bestemming Tuin. Deze bestemming is op de verbeelding zodanig weergegeven dat er voldoende ruimte per woning is voor het stallen van twee auto's (parkeernorm van 1,7 afgerond naar 2 parkeerplaatsen). Tevens is in de planregels een artikel opgenomen dat er op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. In dit artikel wordt echter niet verwezen naar de parkeernorm. Om deze reden wordt artikelen 7.1 en 8.1 aangepast en wordt ingevoegd dat bouwplannen moeten voldoen

Datum
Titel

25 april 2016
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Jacob
Catsstraat 25

aan de parkeernormen zoals vastgelegd in beleidsregels die op het moment van de aanvraag om een omgevingsvergunning zijn vastgesteld. In planologisch opzicht is het hiermee voldoende om af te dwingen dat er op eigen terrein wordt geparkeerd

conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze stellen wij voor de planregels voor parkeren aan te scherpen.

bijlage: bezonningsstudie

Wijzigingsnota

bestemmingsplan Wipstrik, Jacob Catsstraat 25

Opdrachtgever	OWP
Opdrachtnemer	ECR
Versie	1
Datum	25-4-2016

Wijzigingen

Naar aanleiding van zienswijzen:

Wijzigingen in de regels:

1. Voorgesteld wordt om artikel 7.1.a en 8.1.a zodanig te wijzigen dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw en voor het gebruik van het perceel moet worden voldaan aan de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de 'Beleidsregels Parkeergelegenheid bij of in gebouwen'. Indien deze beleidsregels worden gewijzigd moet rekening gehouden worden met deze wijziging.

Bezonningsstudie



project: **woningen**

locatie: **Jacob Catsstraat 25 Zwolle**

datum: **18-02-2016**

projectnummer: **2215**

kenmerk: **HV-BZS001**

opdrachtgever: **Resido Vastgoed B.V**
Veerallee 41
8019 AD ZWOLLE
T: 06 – 10 88 68 69

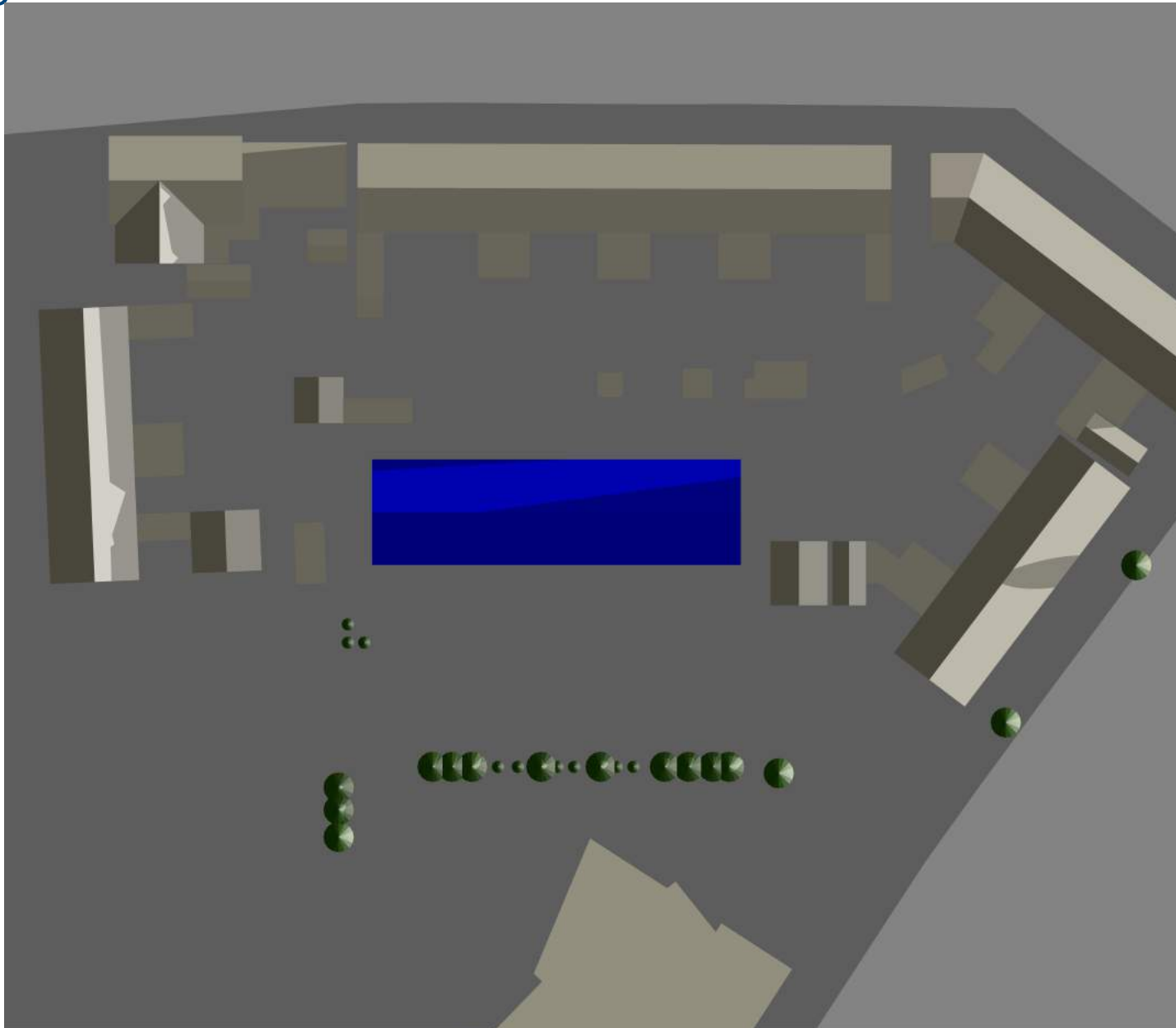
Zontoetreding wijzigingsbevoegdheid

Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-01-jjjj

Tijdstip: 09:00

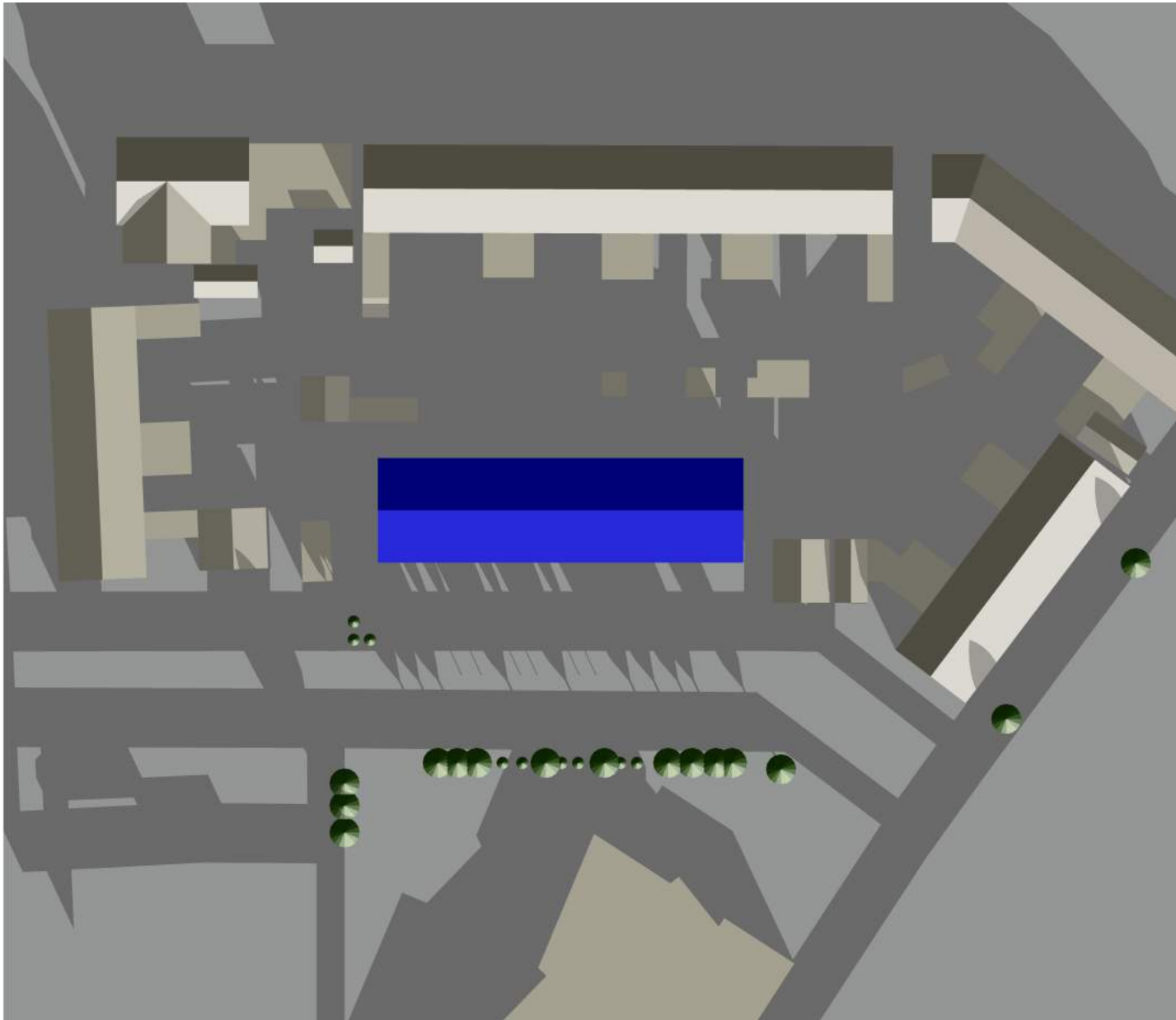


Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-01-jjjj

Tijdstip: 14:00



Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-01-jjjj

Tijdstip: 18:00

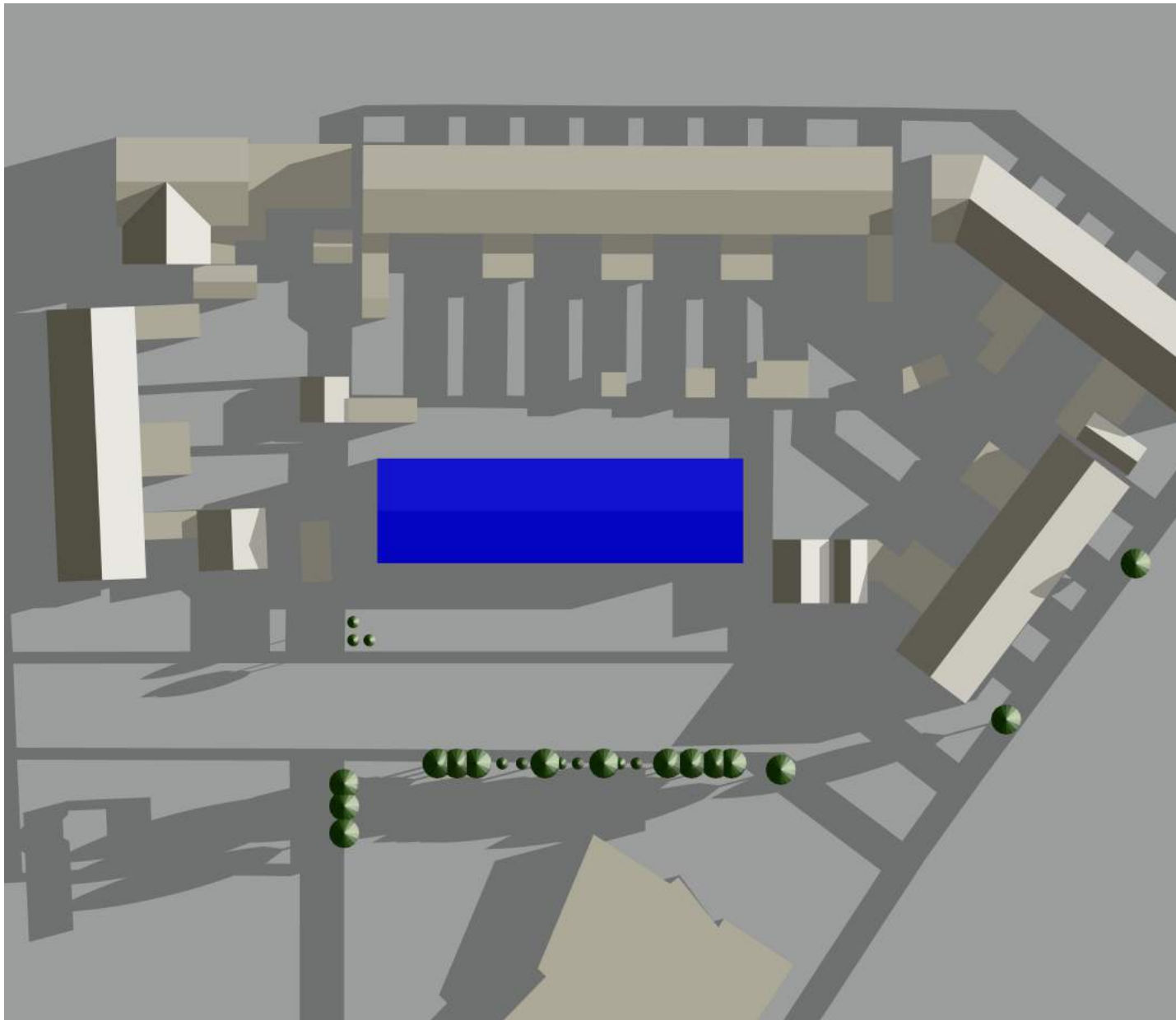


Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-03-jjjj

Tijdstip: 09:00

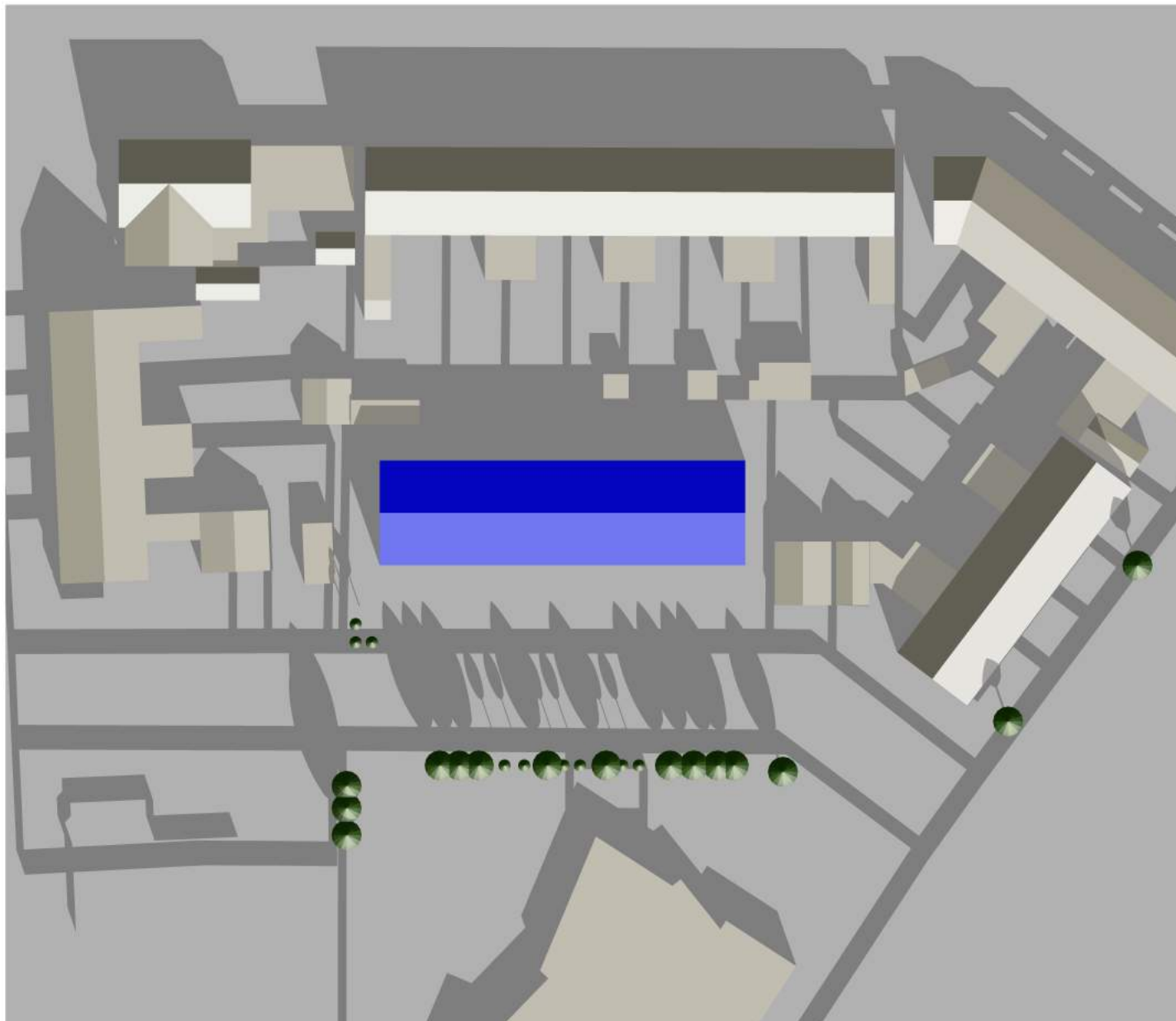


Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-03-jjjj

Tijdstip: 14:00

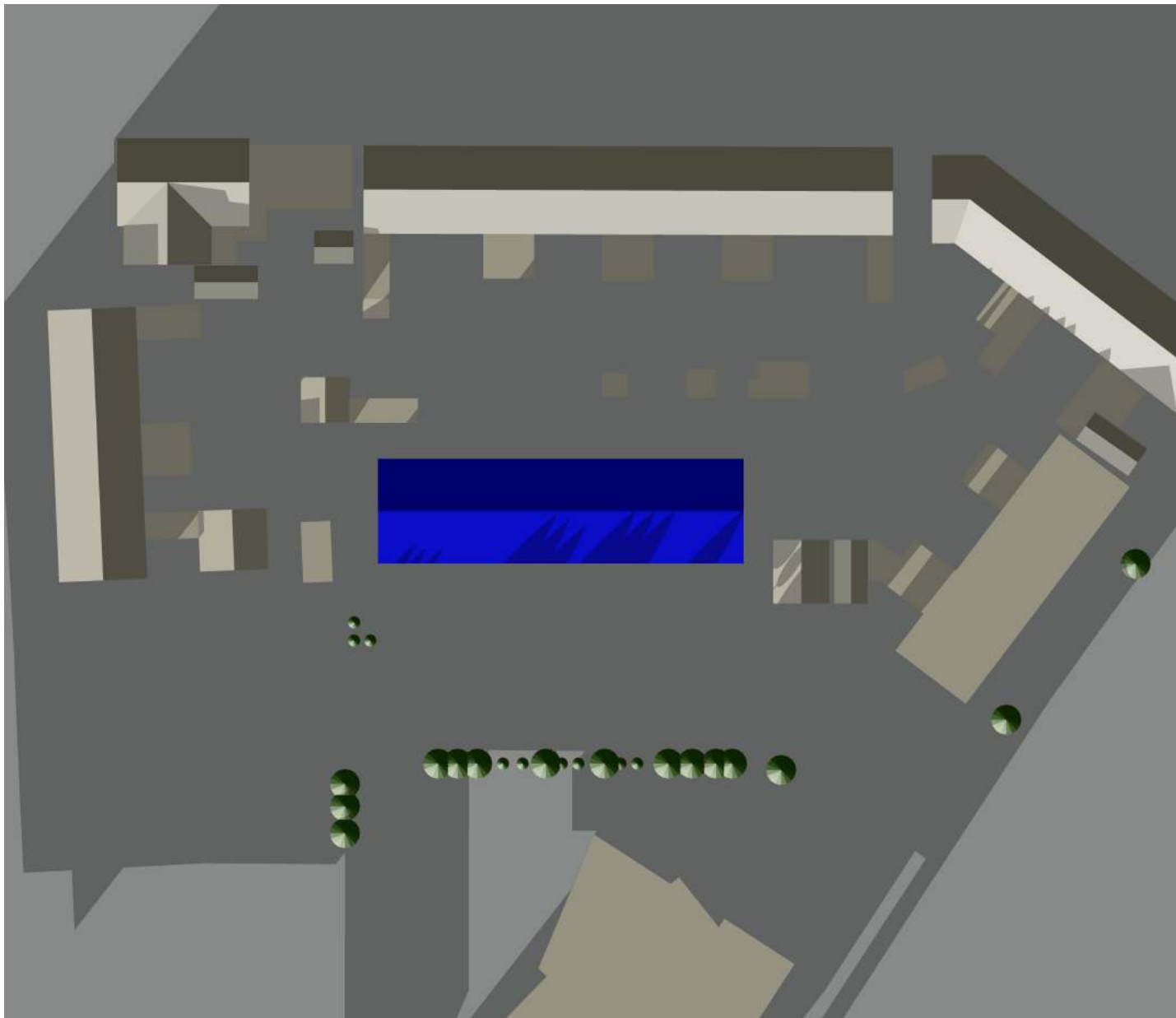


Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-03-jjjj

Tijdstip: 18:00

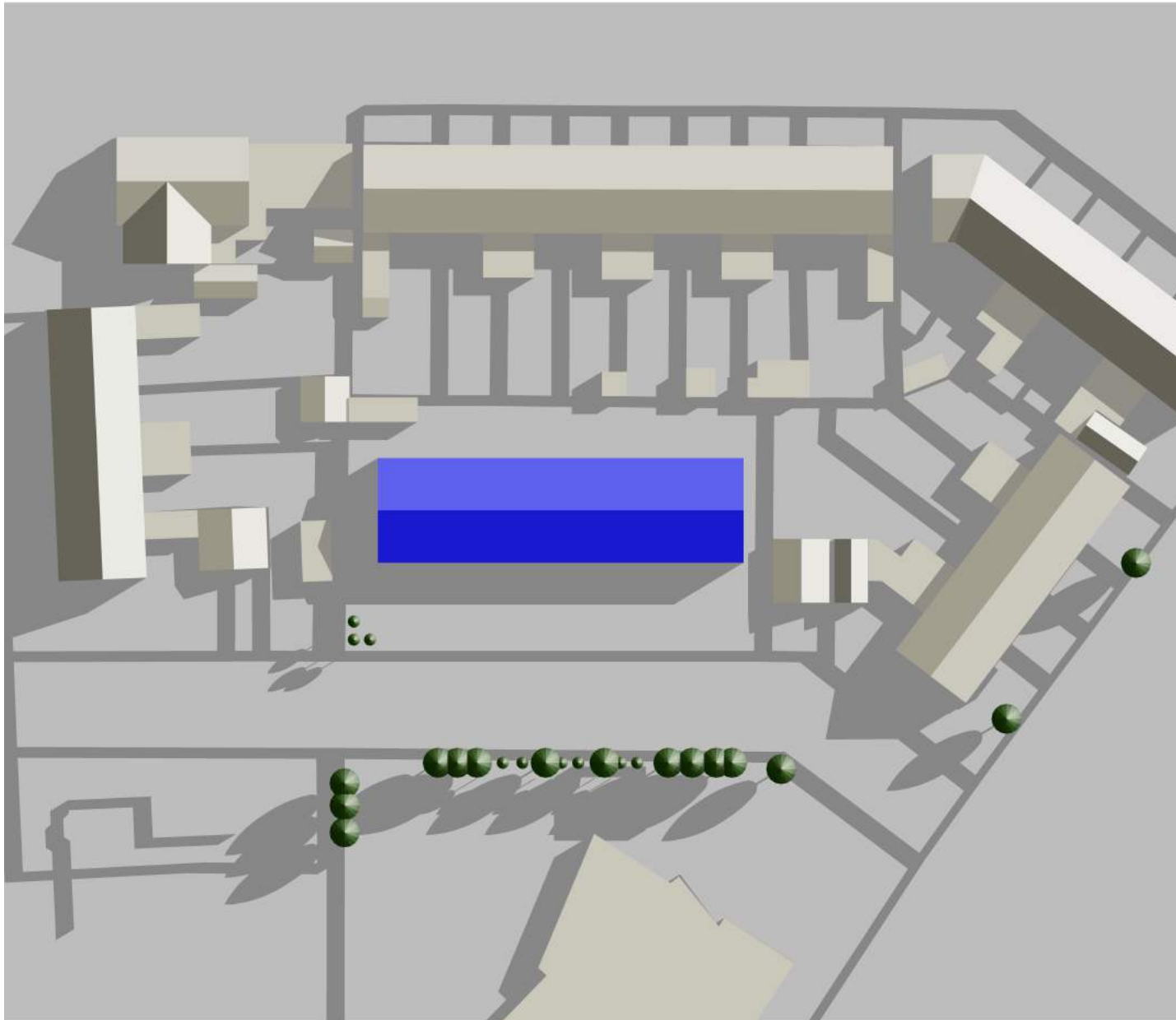


Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-06-jjjj

Tijdstip: 09:00

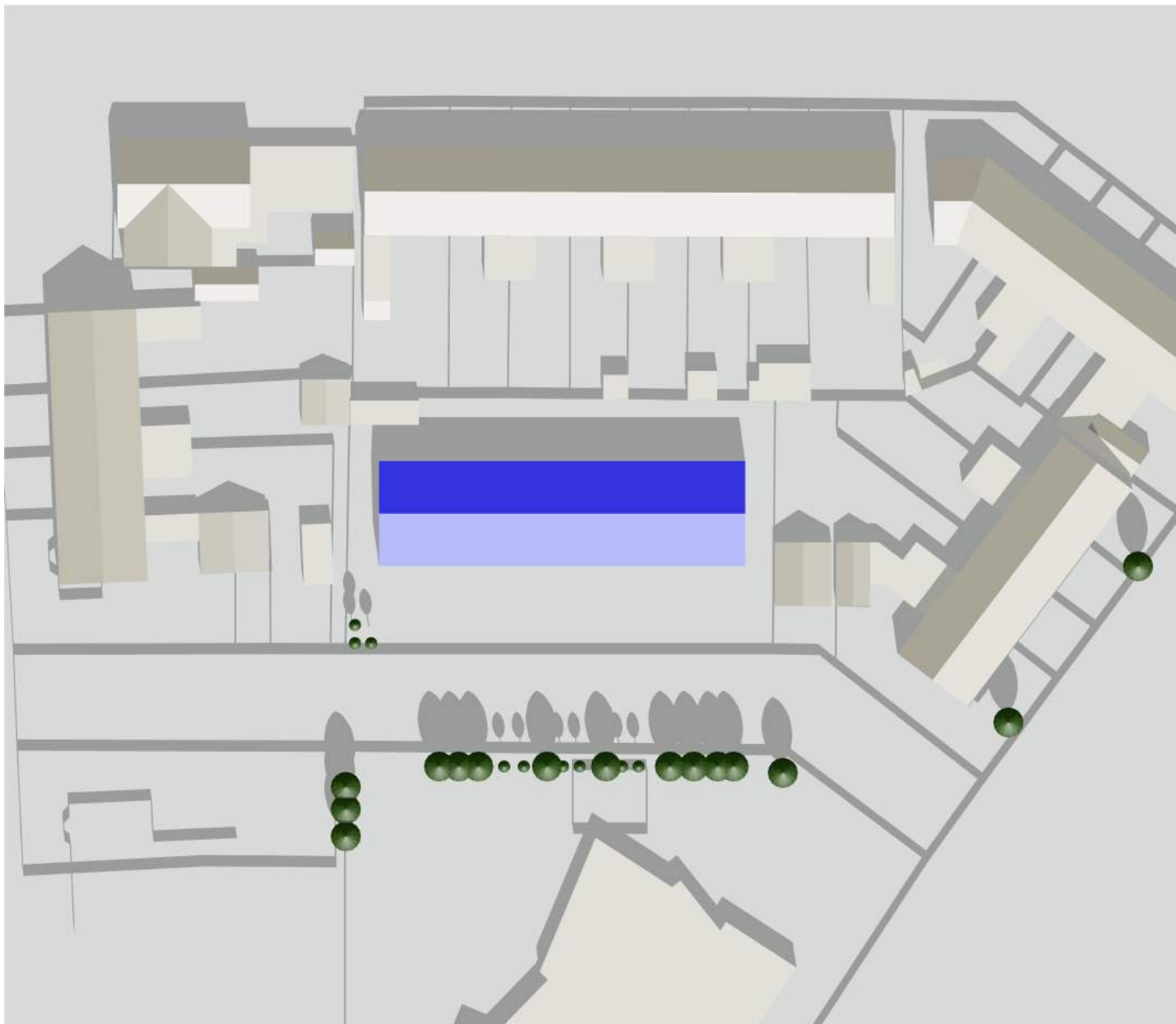


Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-06-jjjj

Tijdstip: 14:00

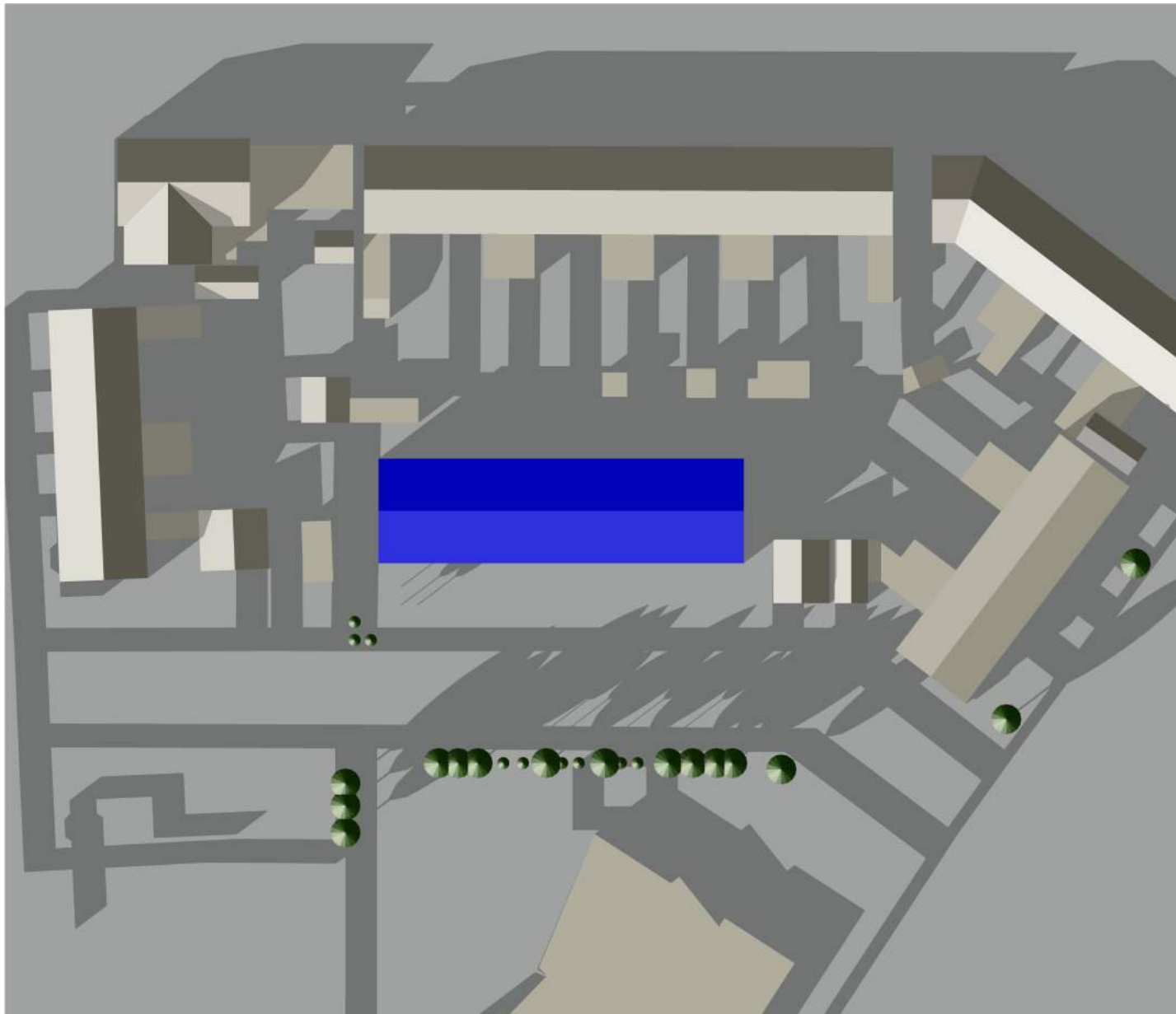


Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-06-jjjj

Tijdstip: 18:00

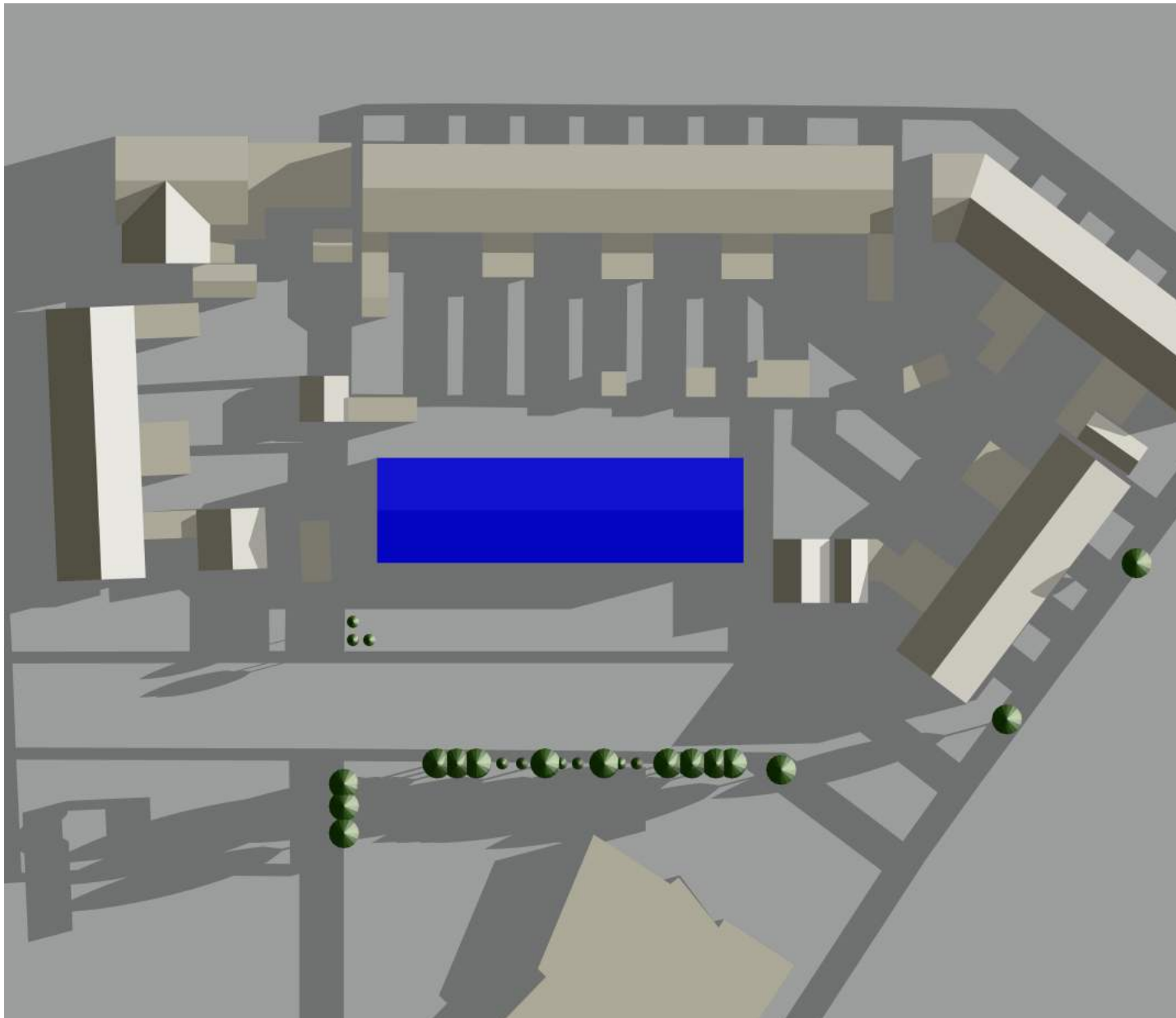


Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-09-jjjj

Tijdstip: 09:00

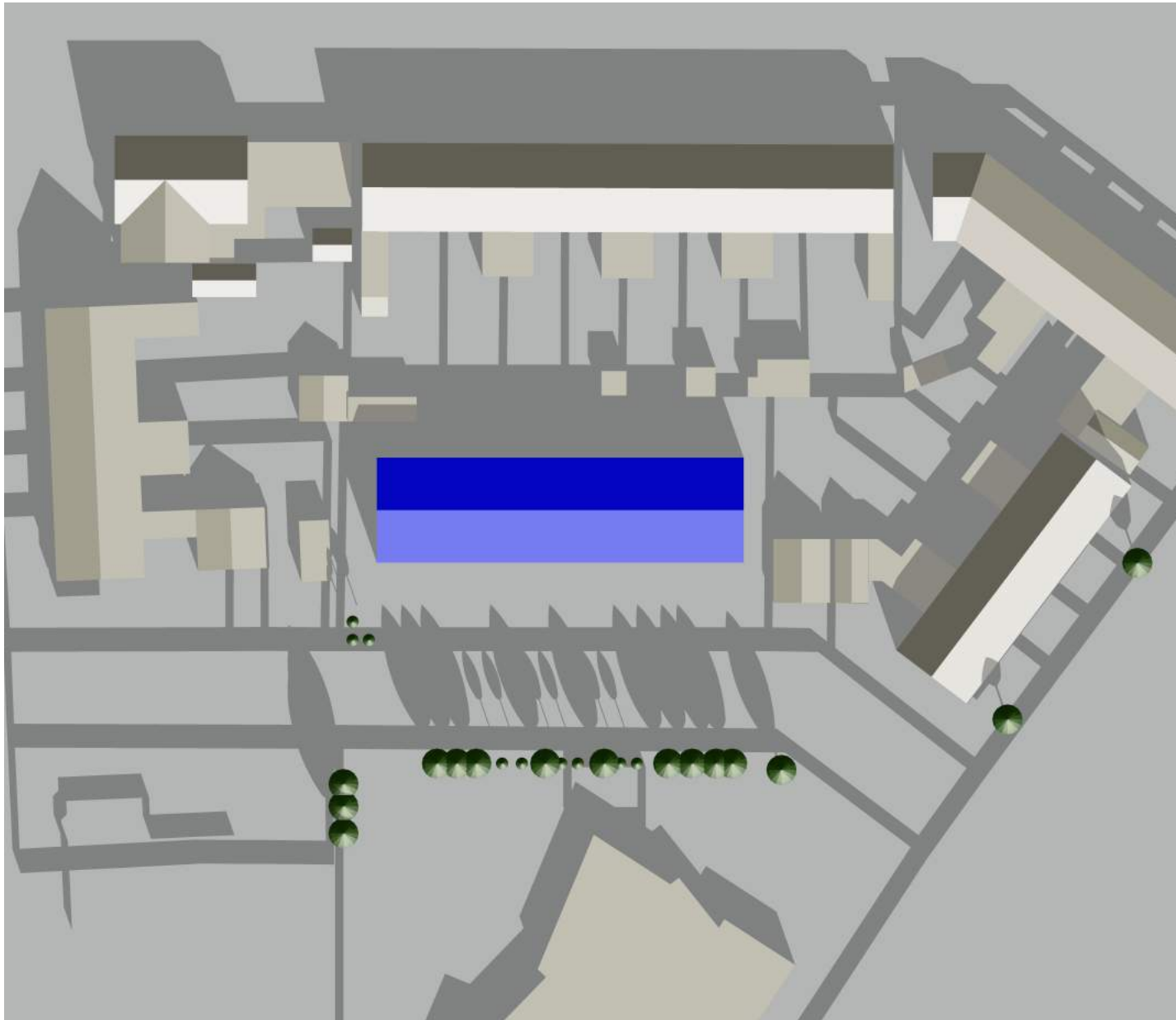


Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-09-jjjj

Tijdstip: 14:00

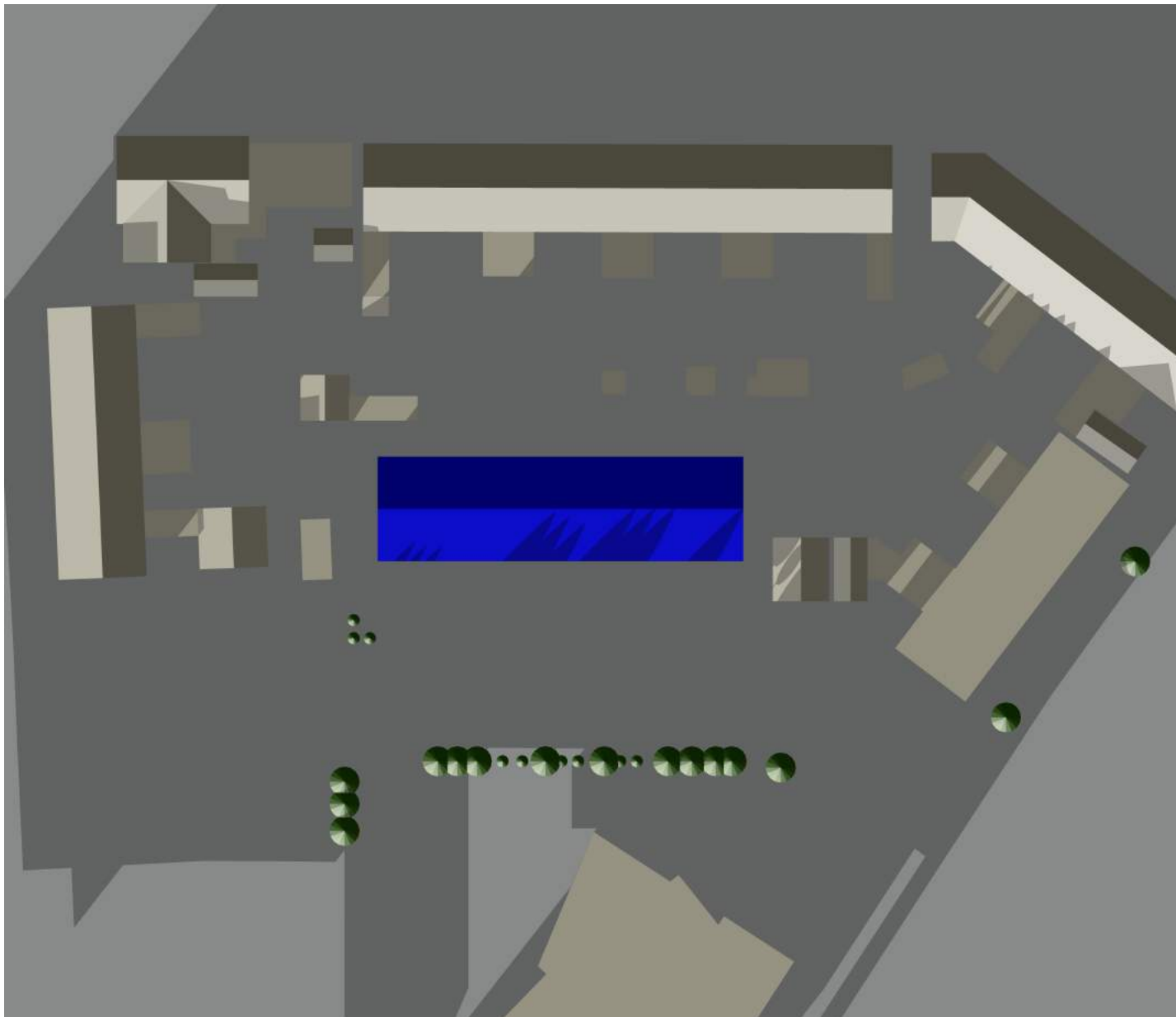


Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

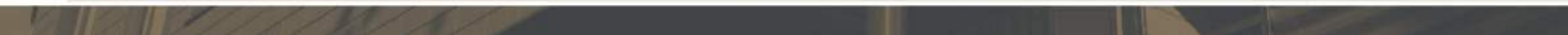
Datum: 21-09-jjjj

Tijdstip: 18:00





Zontoetreding nieuwe plan



Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-01-jjjj

Tijdstip: 09:00

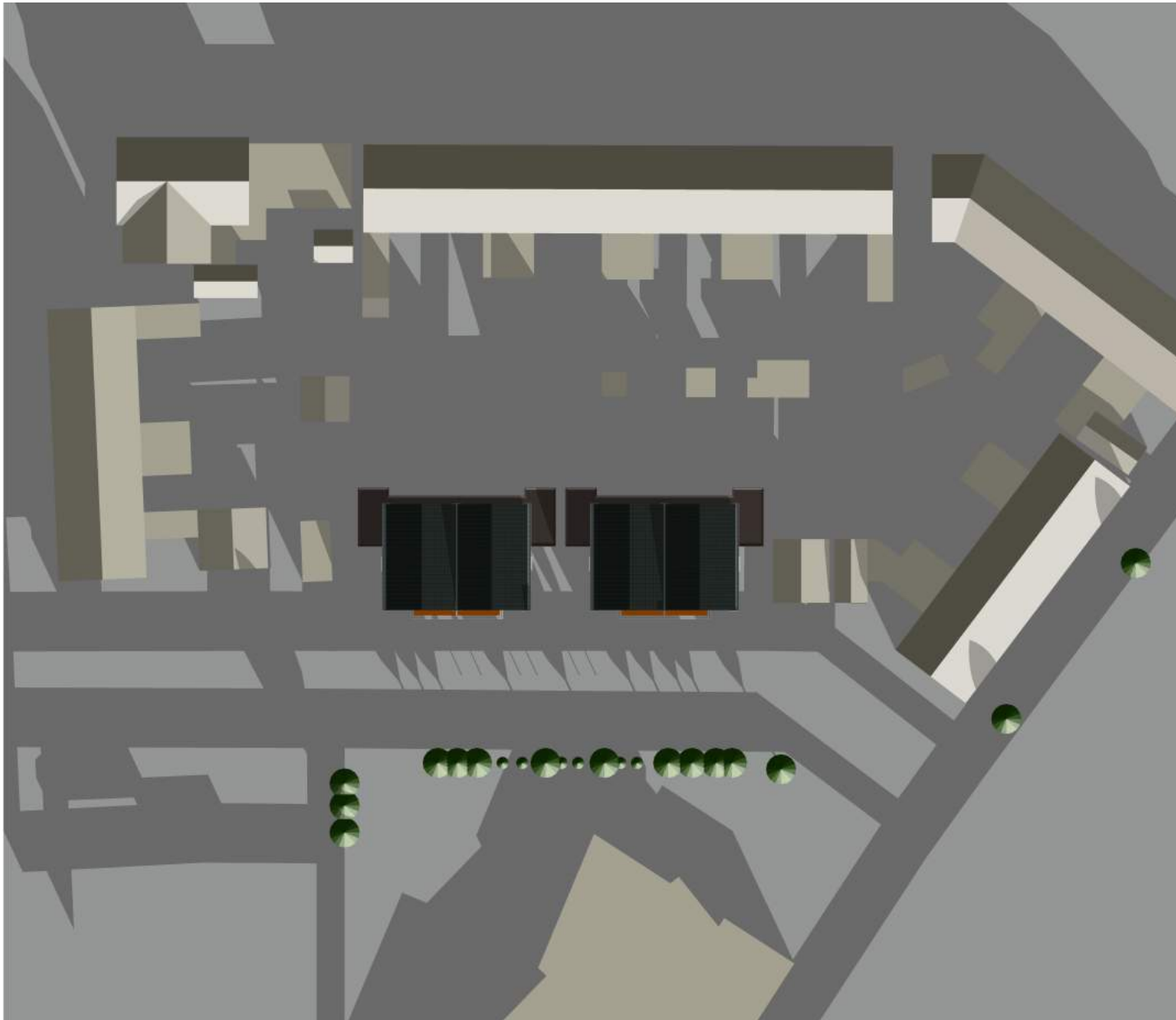


Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-01-jjjj

Tijdstip: 14:00



Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-01-jjjj

Tijdstip: 18:00

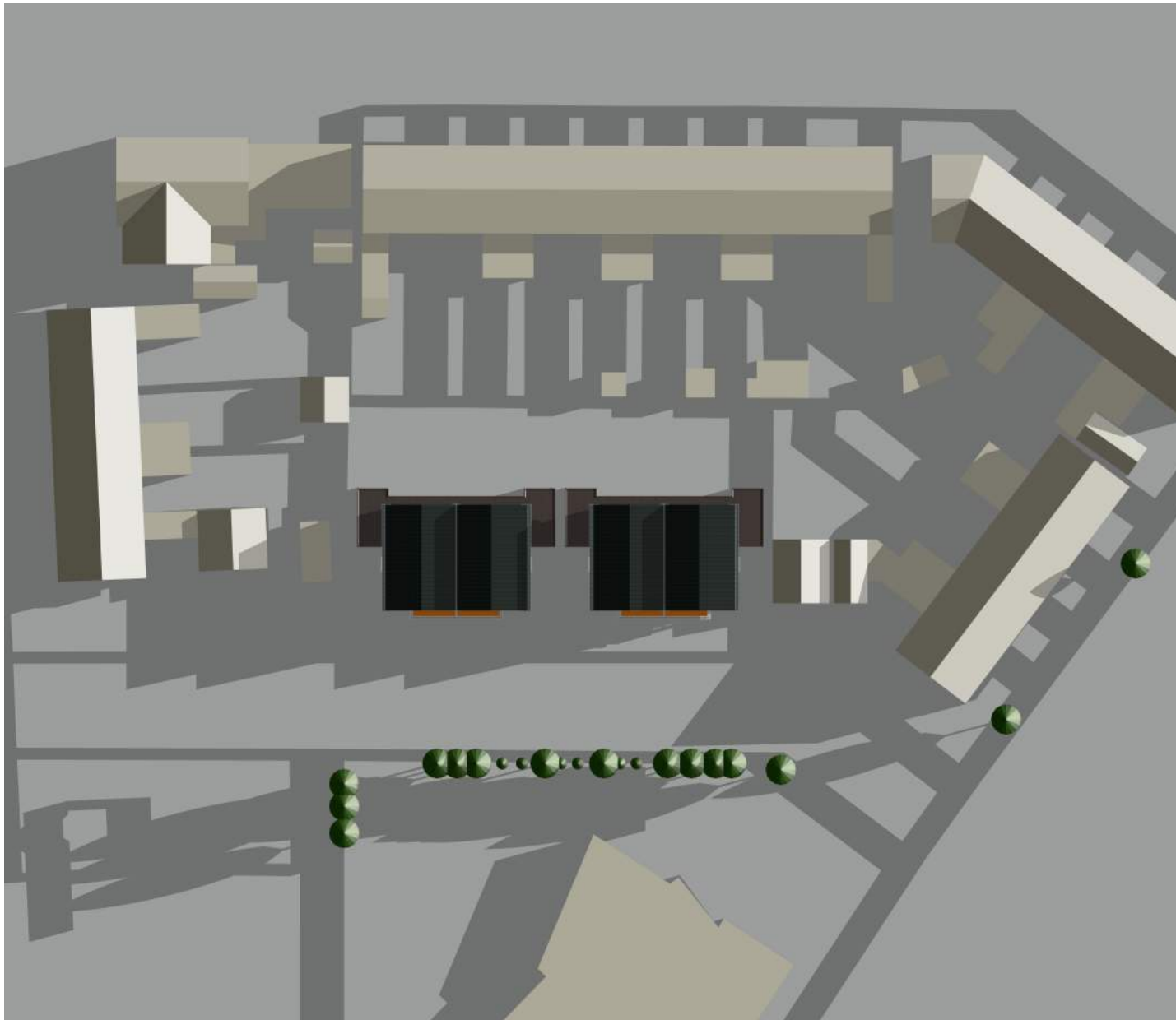


Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-03-jjjj

Tijdstip: 09:00

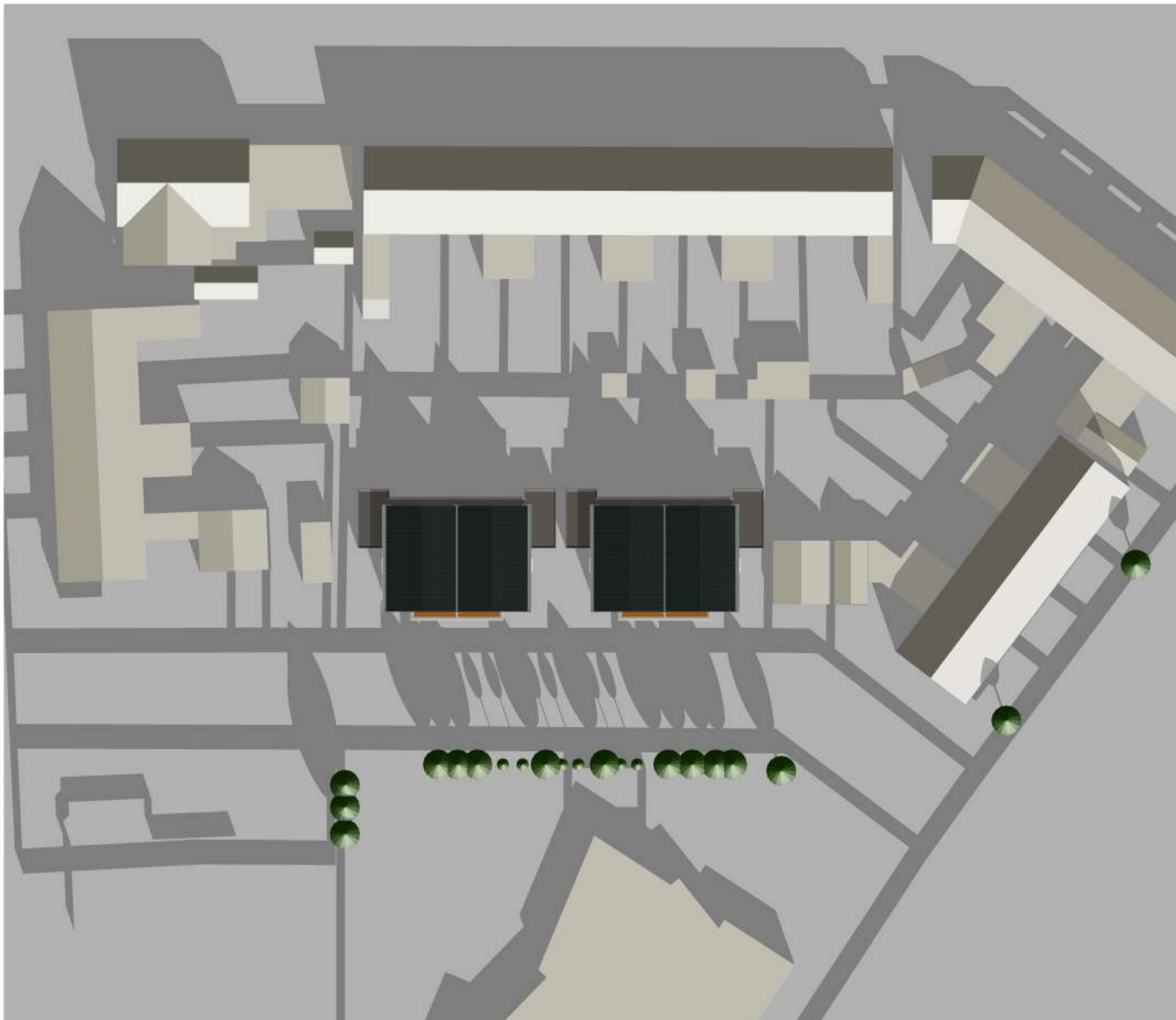


Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-03-jjjj

Tijdstip: 14:00



Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-03-jjjj

Tijdstip: 18:00



Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-06-jjjj

Tijdstip: 09:00



Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-06-jjjj

Tijdstip: 14:00

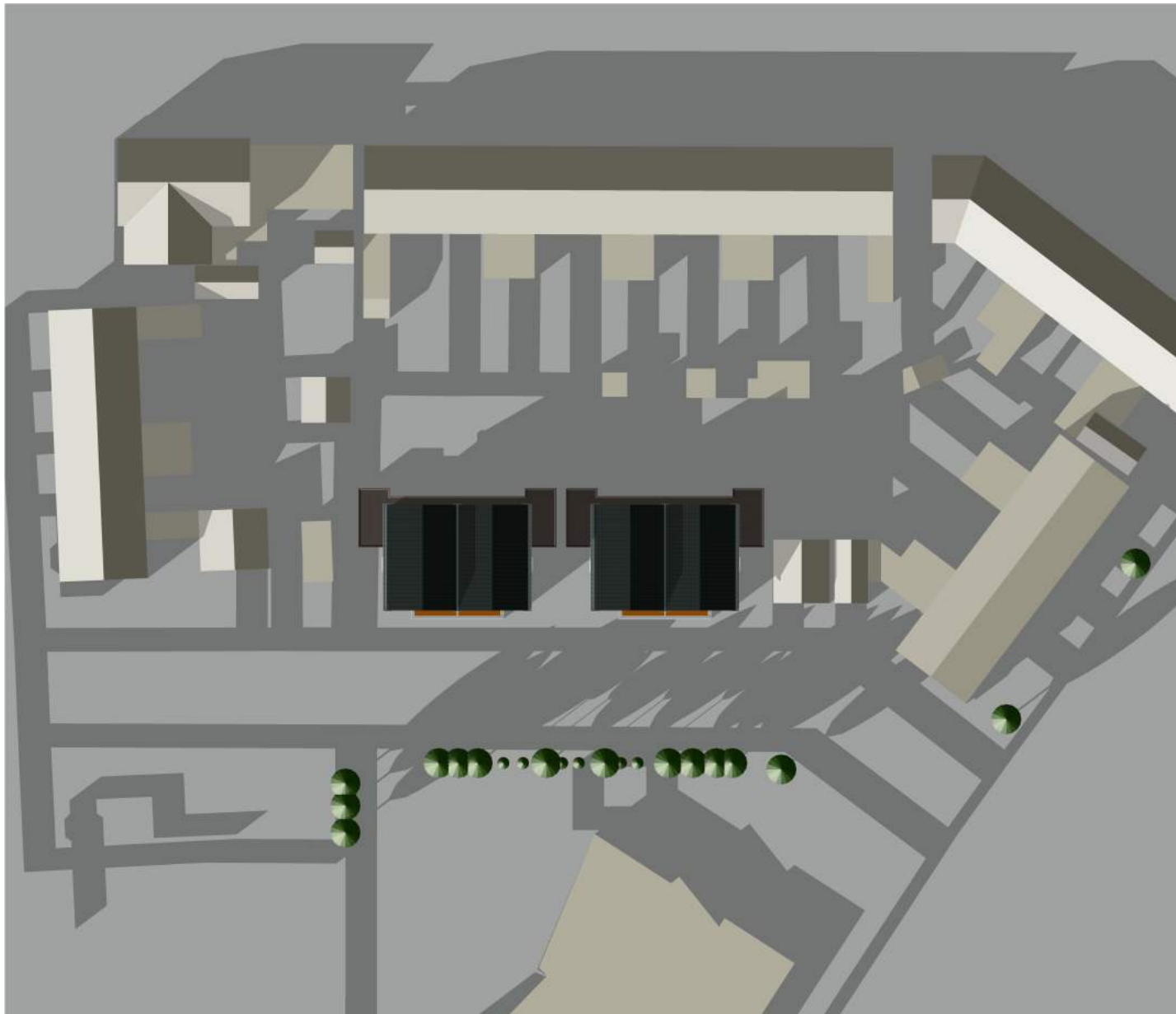


Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-06-jjjj

Tijdstip: 18:00

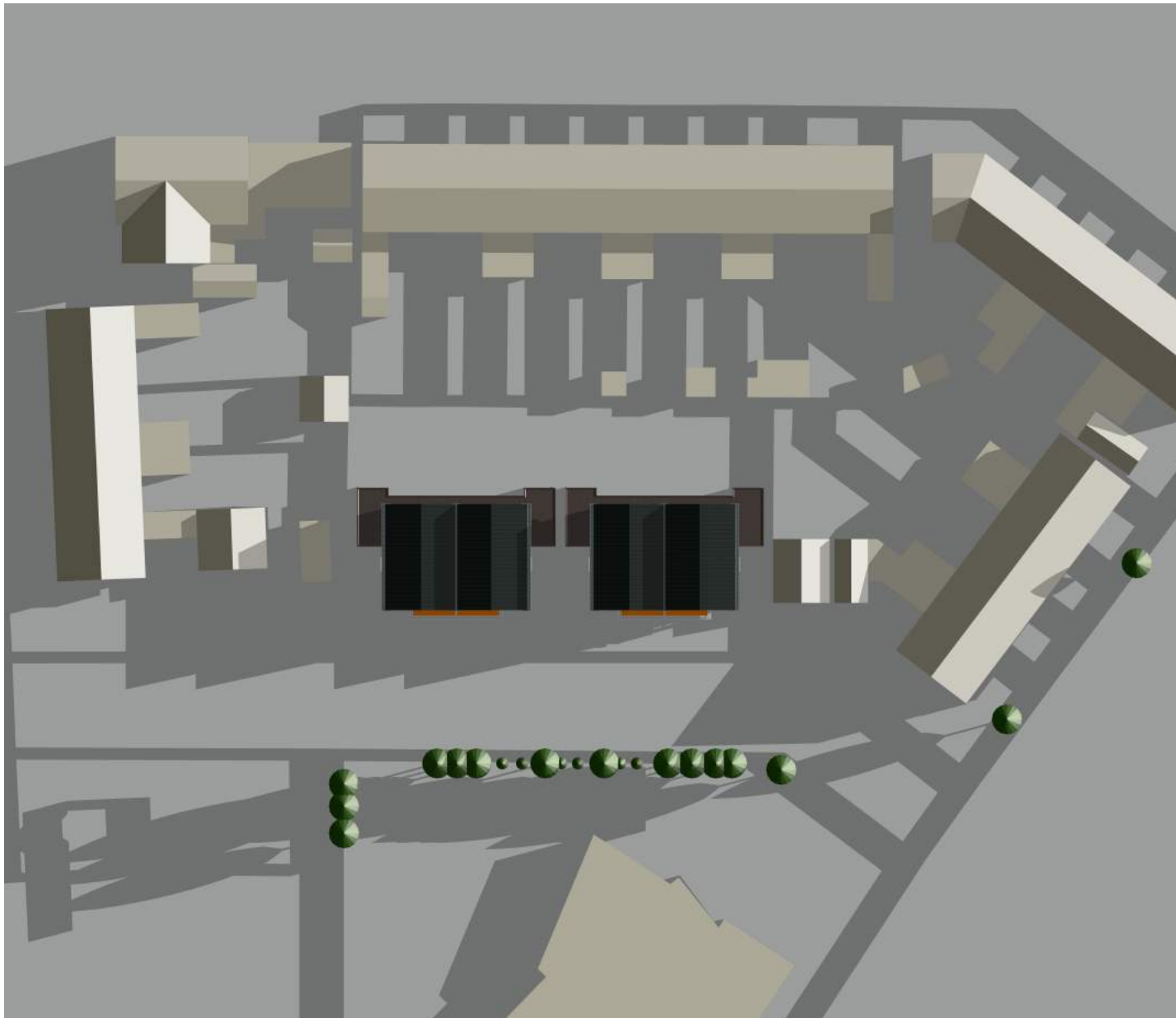


Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-09-jjjj

Tijdstip: 09:00

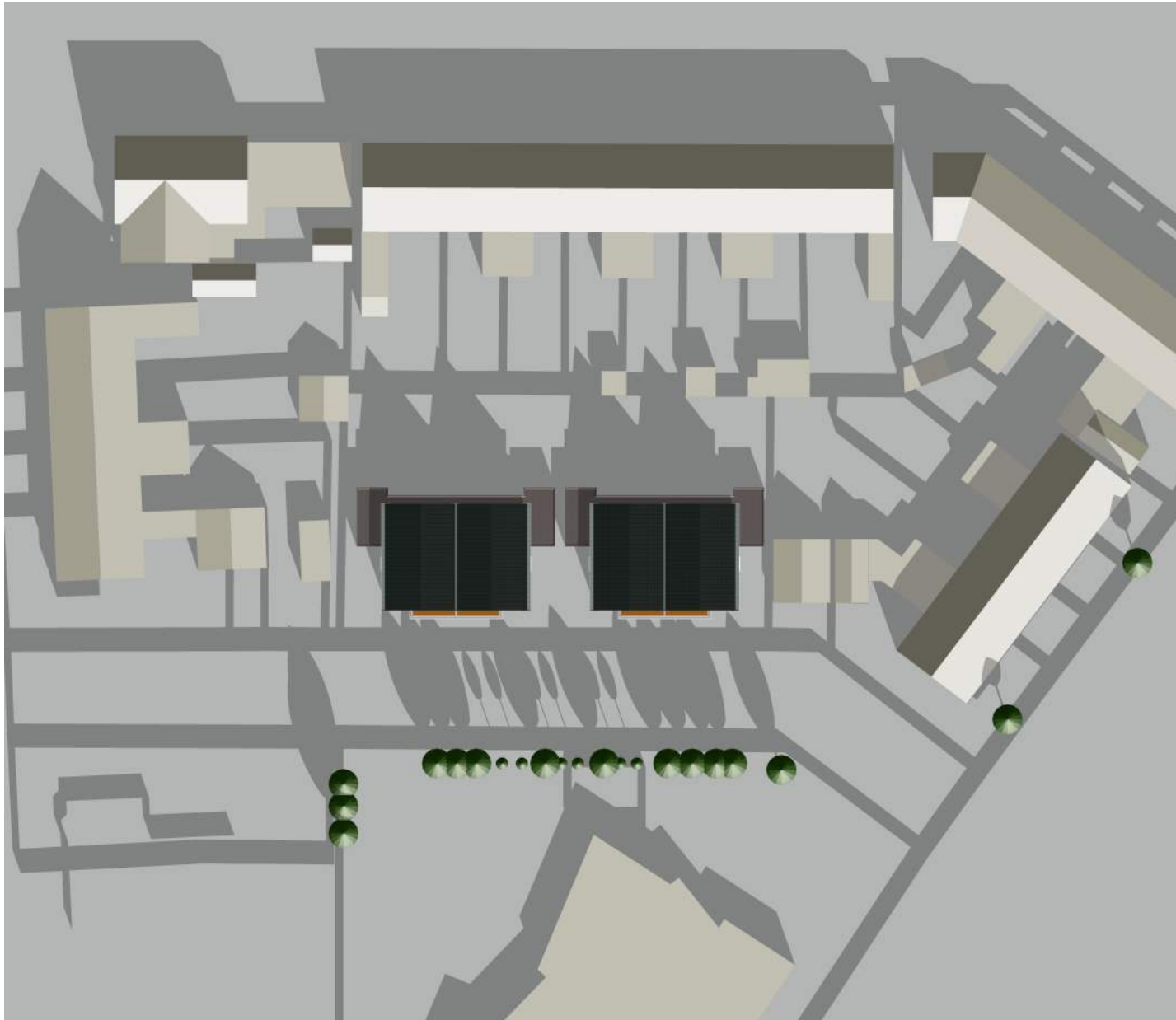


Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-09-jjjj

Tijdstip: 14:00



Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-09-jjjj

Tijdstip: 18:00



Zwolle, 25 april 2016

Memo traject bestemmingsplan procedure Jacob Catsstraat 25 Zwolle

Geachte heer/mevrouw,

Wij sturen u dit memo in het kader van de bestemmingsplanwijzing van Jacob Catsstraat 25 Zwolle. Deze wordt vandaag ter bekrachtiging voorgelegd aan de Gemeenteraad Zwolle. Met dit memo geven wij een korte onderbouwing van het proces dat tot nu toe is doorlopen.

Initiatief

Resido Vastgoed B.V. heeft in februari 2015 het perceel en opstal aan de Jacob Catsstraat 25 Zwolle aangekocht. De gemeente Zwolle heeft op verzoek van de Provincie Overijssel (de verkopende partij) voorafgaand aan de verkoop een visiedocument uitgegeven met verschillende bebouwingsmogelijkheden voor dit perceel. Na aankoop zijn wij als ontwikkelaar in contact getreden met de Afdeling Ruimtelijke initiatieven van de Gemeente Zwolle. Wij hebben in nauw overleg een basisvariant uit de verkenning van de Gemeente Zwolle nader uitgewerkt. Dit betreft de huidige variant van het plan van twee twee-onder-een-gescheiden-kap woningen (zie visualisatie). Het klassieke en statige ontwerp is door de Welstandscommissie en de afdeling Stedenbouw zorgvuldig afgewogen en na enkele wijzigingen akkoord bevonden. Ook het parkeren is binnenplans opgelost.

De bouwhoogte van 12 meter is in samenhang met het karakter van de woningen. Om het plan op dit perceel te kunnen realiseren was een Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Communicatie

Op 6 mei 2015 hebben wij omwonenden (d.m.v. een huis-aan-huis schrijven) uitgenodigd voor een inloopavond. Deze avond is gehouden op 20 mei 2015. Omwonenden hebben daar kennis gemaakt met de voorgenomen plannen. De toon was vooral positief en omwonenden hadden de gelegenheid zich in te schrijven voor het ontvangen van de digitale versie van het plan, of het melden van eventuele bijzonderheden. Een aantal omwonenden heeft zich hiervoor ingeschreven en het plan digitaal ontvangen. Na de inloopavond hebben nog een aantal omwonenden zich gemeld die niet aanwezig waren en wel graag de plannen wilden ontvangen. Ook aan hen is het plan digitaal verstrekt. Na de inloopavond heeft geen enkele omwonende zich bij ons gemeld met bezwaren tegen of opmerkingen over het plan om hier aanpassingen/wijzigingen op aan te brengen. Ook is er geen verzoek gekomen om met elkaar in gesprek te gaan. Het plan is na de inloopavond op 20 mei 2015 dan ook niet meer gewijzigd.

Bouwhoogte en schaduweffecten

Omwonenden hebben vervolgens gebruik gemaakt van hun recht op inspraak bij de ter inzagelegging van het gewijzigde bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen is een bezonningstudie uitgevoerd waarbij een alternatief plan met bouwhoogte van 9 meter en aaneengesloten langskap als referentie diende. Deze studie is uitgevoerd door een professionele partij, conform de daarvoor geldende eisen en in afstemming met specialisten van de Gemeente Zwolle. Uit de uitgevoerde bezonningstudie blijkt dat er ook bij een bouwplan van 9 meter bouwhoogte sprake is van schaduwwerking op omliggende percelen. Uit de studie komt naar voren dat de gekozen dakrichting de impact van voorliggend plan niet significant afwijkt van een alternatief

plan met geringere bouwhoogte. De verschillen zijn dusdanig klein dat B&W van mening is dat de bouwhoogte van het plan niet aangepast hoeft te worden.

Verder merken wij op dat de door omwonenden gewenste bouwhoogte van 9 meter niet maatgevend is voor de woningen in de omgeving. Er zijn bijvoorbeeld meerdere woningen aan de Brederostraat (vlakbij het plangebied) met een nokhoogte van ca 10,5 en ca 11 meter hoogte. Ook is de impact van bouwvolume dat samenhangt met de extra bouwhoogte beperkt, aangezien het dwarskappen betreft en er dus een klein puntje boven een bouwhoogte van 9-10 meter uit steekt. Een alternatief plan met rijwoningen zal meer impact hebben op bouwvolume (conform bezonningsstudie).

Ten slotte

Wij zijn van mening dat een zorgvuldig traject is doorlopen, zowel in samenwerking met de Gemeente Zwolle als richting omwonenden. Er is een plan opgesteld waarop door Stedenbouw, Welstand en Parkeren positief is geadviseerd. Er is vervolgens een anterieure overeenkomst gesloten met de Gemeente Zwolle. Het huidige plan is zoals voorgelegd geheel in balans qua afmetingen. Verstoring van die balans (bijvoorbeeld door aanpassing van bouwhoogte) maakt het gehele plan onbruikbaar.

Wij verzoeken u vriendelijk het bestemmingsplan zoals dat voor ligt, vast te stellen. Heeft u vragen naar aanleiding van dit schrijven, dan horen wij het graag.

Met vriendelijke groet,

Resido Vastgoed B.V.

Derk van Dijk

Paul Bredewout

Visualisatie Woningen Jacob Catsstraat 25 Zwolle

