



Besluit

Jaargang 2021
Nummer 20210706-7
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 28 mei 2021

Besluit

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidoost, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle-zuidoost;
2. het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle-zuidoost;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP18005-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP18005-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost vast te stellen;
5. uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reacties van de provincie daartoe aanleiding geven.

Aldus besloten in de digitale vergadering van 6 juli 2021,

voorzitter, Peter Srijders

plv. griffier, Mara Zweers



Beslisnota voor de raad

Datum 28 mei 2021

Openbaar

Onderwerp vaststelling bestemmingsplan Zwolle-zuidoost
Versienummer 1

Portefeuillehouder E.W. Anker
Informant Ellen Horsman - van Gelder
Afdeling Ruimtelijke Planvorming
Telefoon (038) 498 2430
Email EH.Horsman.van.Gelder@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven

Begroting wijzigen Nee

Dekking ten laste van Zwolle op maat

Bijlagen

1. zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle-zuidoost;
2. zienswijzen;
3. wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle-zuidoost;
4. gewijzigd bestemmingsplan Zwolle-zuidoost.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidoost, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle-zuidoost;
- 2 het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle-zuidoost;
- 3 de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP18005-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP18005-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 4 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost vast te stellen;
- 5 uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reacties van de provincie daartoe aanleiding geven.



Datum 28 mei 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Dit bestemmingsplan voor de bestaande wijk Zwolle-zuidoost is opgesteld in het kader van de actualiseringslag 'Actualisering op Maat'. In de aanloop naar de Omgevingswet, met in de toekomst omgevingsplannen, is het wenselijk voor het grondgebied van Zwolle actuele, uniforme, gedigitaliseerde bestemmingsplannen te hebben. Om die reden worden de laatste nog analoge bestemmingsplannen geactualiseerd, waaronder de bestemmingsplannen voor de wijk Zwolle-zuidoost.

Het ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidoost heeft met ingang van donderdag 25 februari 2021 tot en met woensdag 7 april 2021 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Stadskantoor. Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken is op woensdag 24 februari 2021 gepubliceerd in de digitale Staatscourant en het digitale Gemeentebled. Daarnaast was het plan te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn vijf zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Dit voorstel ziet op het afwikkelen van de ingediende zienswijzen en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een onherroepelijk bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, zodat de wijk beschikt over een actuele, digitale, uniforme en gestandaardiseerde bestemmingsplanregeling.

Argumenten

1.1 Er zijn zienswijzen ingediend, waarop in de zienswijzennota een reactie is weergegeven.

Er zijn vijf zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota wordt voorgesteld de zienswijzen als volgt te behandelen:

Korte samenvatting zienswijze 1 (wijkgerelateerd)

In deze zienswijze wordt gereageerd op enkele aspecten in de toelichting van het bestemmingsplan. Over de beschrijving van cultuurhistorie, de verkeerstructuur in de wijk en duurzaamheid en energie worden enkele opmerkingen geplaatst. Daarnaast wordt aangegeven dat verdere inbreiding in de wijk onwenselijk is.

Reactie van de gemeente:

Er is verduidelijking gegeven over de genoemde punten. Voorgesteld wordt de tekst in de toelichting over cultuurhistorie en de Cultuurhistorische Quickscan aan te passen naar aanleiding van de zienswijze, alsook de beschrijvende tekst over bestemming Agrarisch.

Korte samenvatting zienswijze 2 (hoogte Van der Capellenstraat 45)

In deze zienswijze wordt verzocht de toegestane goot- en bouwhoogte ter plaatse van de opbouw op de supermarkt in winkelcentrum Zwolle-zuid aan de Van der Capellenstraat 45 in overeenstemming te brengen met de verleende omgevingsvergunning.



Datum 28 mei 2021

Reactie van de gemeente:

Voorgesteld wordt tegemoet te komen aan het verzoek. Voorgesteld wordt de verbeelding aan te passen zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de verleende vergunning voor de opbouw.

Korte samenvatting zienswijze 3 (woning Muntzmate 1)

In deze zienswijze wordt een voorstel gedaan om de rooilijn van de woning Muntzmate 1 aan te passen zodat er meer mogelijkheden zijn aan de zijkant van de woning.

Reactie van de gemeente:

Voorgesteld wordt gedeeltelijk tegemoet te komen aan het verzoek. De woonbestemming kan aan de zijkant evenwijdig aan de voorgevelrooilijn enigszins worden vergroot. Echter, niet tot aan de gehele zijdelingse perceelgrens zoals reclamant voorstelt. Dit vanwege het behoud van de openheid op de kruising Tichelmeesterlaan/Muntzmate. Ook zou hierdoor het perceel Tichelmeesterlaan 39 benadeeld worden. Voorgesteld wordt de bestemmingsgrens aan te passen zodat openheid en rechten van het naastgelegen perceel geborgd zijn.

Korte samenvatting zienswijze 4 (woning Nieuwe Deventerweg 150)

In deze zienswijze wordt verzocht de gronden aan de voorzijde van de woning Nieuwe Deventerweg 150 de bestemming Tuin te geven. Deze grond is sinds jaar en dag in gebruik als tuin bij de woning, maar is in eigendom van de gemeente. Er is een verzoek tot verkrijgende verjaring van deze gronden gedaan.

Reactie van de gemeente:

Voorgesteld wordt tegemoet te komen aan het verzoek. De verjaring is inmiddels aangetoond door reclamant. Door de gemeente is ingestemd met de verkrijgende verjaring. Aan reclamant is inmiddels gemeld dat de grond in eigendom zal worden overgedragen. Voorgesteld wordt aan de gronden de bestemming Tuin toe te kennen.

Korte samenvatting zienswijze 5 (garagebedrijf en woning Nieuwe Deventerweg 30)

In deze zienswijze wordt aangegeven dat bij de bestemming van de Nieuwe Deventerweg 30 het garagebedrijf annex woning niet zijn meegenomen.

Reactie van de gemeente:

Aangegeven wordt dat de mogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan conserverend zijn overgenomen voor de Nieuwe Deventerweg 30. De gebruiksmogelijkheden zijn in het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost hetzelfde gebleven. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het garagebedrijf met verkoop van accessoires, een tankstation zonder lpg toegestaan is en dat bedrijfswoningen toegestaan zijn.

1.2 Mogelijkheid tot anonimiseren zienswijzen

In de ontvangstbevestiging van zienswijzen wordt een passage opgenomen dat mensen zich er bewust van zijn dat het stuk openbaar is en ook op internet komt. Als zij dit echter niet willen, kunnen zij dit aangeven en zullen wij in dat geval overgaan tot anonimiseren. Deze handelwijze sluit aan op die van de raadsgriffie in de behandeling van haar stukken in relatie tot derden. Door op deze manier te gaan werken, kunnen wij rekening houden met de bescherming van persoonsgegevens, terwijl wij toch op een doelmatige en doeltreffende manier een bestemmingsplanprocedure kunnen blijven doorlopen.



Datum 28 mei 2021

2 - 3 Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen plan

Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen in het plan opgenomen. Deze zijn opgenomen in de bijgevoegde wijzigingsnota.

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 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost is niet nodig.

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van karakter. In verband met het feit dat in het bestemmingsplan geen nieuwe bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet zijn opgenomen, is het niet nodig om bij het bestemmingsplan een exploitatieplan te voegen.

5 De publicatie van de tervisielegging kan niet direct na het raadsbesluit plaatsvinden, omdat het een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan betreft.

Sinds de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, eerst na zes weken worden gepubliceerd. De reden dat met publicatie moet worden gewacht is het feit dat de Provincie zes weken de gelegenheid heeft om aan te geven of zij in de wijzigingen aanleiding zien om een reactieve aanwijzing te geven. Nadat deze instemming van de zijde van de provincie is verleend, is het niet meer nodig om de volle zes wekentermijn te wachten met publiceren, mits dit zo is besloten.

Financiën

De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn gedekt binnen het budget Actualisering op Maat.

Communicatie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt over het plan gecommuniceerd door publicatie in het Gemeentebled en in de Staatscourant via www.officielebekendmakingen.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl, zodra de provincie heeft gereageerd dat zij afziet van het indienen van een reactieve aanwijzing en tegen vroegtijdige publicatie geen bezwaar heeft. Uiteraard krijgt de indiener van de zienswijze het raadsbesluit thuisgezonden en wordt hij op de hoogte gesteld van de publicatie. Daarnaast wordt het plan onder de aandacht gebracht bij de Zwolse media en wordt een nieuwsbericht voor Zwolle.nl gemaakt. Tevens worden wijk- en winkeliersverenigingen geïnformeerd.

Vervolg

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd wordt. Een voorlopige voorziening schorst namelijk de inwerkingtreding van het besluit op.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.



voorstel

Zwolle

Datum 28 mei 2021

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

interim-secretaris, Liesbeth Borsboom

ZWRP - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038

www.zwolle.nl

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

Inhoud

1	Terinzagelegging	3
2	Behandeling zienswijzen	4
2.1	S. Udding en M. Hendriks namens Wijkvereniging Oud-Ittersum	4
2.1.1	Cultuurhistorie	4
2.1.2	Verkeer	4
2.1.3	Geen mogelijkheden voor inbreiding	5
2.1.4	Duurzaamheid en energie	6
2.1.5	Advies	7
2.2	Poelmann van den Broek advocaten namens Lidl Nederland GmbH	7
2.2.1	Bouwhoogte Van der Capellenstraat 45	7
2.2.2	Advies	7
2.3	E.J. Stouwdam	8
2.3.1	Bestemmingsgrens Wonen/Tuin woning Muntzmate 1	8
2.3.2	Advies	9
2.4	ARAG Rechtsbijstand namens J.S.C.G.N. Verhagen	9
2.4.1	Bestemming gronden bij woning Nieuwe Deventerweg 150	9
2.4.2	Advies	10
2.5	Yildirim	10
2.5.1	Bestemming garagebedrijf en woning Nieuwe Deventerweg 30	10
2.5.2	Advies	11
3	Samenvatting behandeling zienswijzen	12

1 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zwolle-zuidoost' heeft met ingang van 25 februari 2021 tot en met 7 april 2021 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Informatiecentrum van het Stadskantoor.

Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken is op woensdag 24 februari 2021 gepubliceerd in de digitale Staatscourant en het digitale Gemeenteblad. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP18005-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<https://publiek.tercera-ro.nl/official/0193/NL.IMRO.0193.BP18005-0003/>

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

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidoost zijn vijf zienswijzen naar voren gebracht door:

1. S. Udding en M. Hendriks namens Wijkvereniging Oud-Ittersum, Nieuwe Deventerweg 114, 8014 AK Zwolle,
2. Poelmann van den Broek advocaten namens Lidl Nederland GmbH (vestiging in Zwolle-zuid aan de Van der Capellenstraat 45), postbus 1126, 6501 BC Nijmegen,
3. E.J. Stouwdam, Muntzmate 1, 8014LE Zwolle,
4. ARAG Rechtsbijstand namens J.S.C.G.N. Verhagen (wonende aan de Nieuwe Deventerweg 150), postbus 230 AE Leusden,
5. Yildirim, Nieuwe Deventerweg 30, 8014 AH Zwolle.

De brief van E.J. Stouwdam is gericht aan ons college. Deze zienswijze is doorgeleid naar het bevoegde orgaan, zodat wij voorstellen deze aan te merken als bij uw raad naar voren gebrachte zienswijzen.

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

De zienswijzen zijn schriftelijk naar voren gebracht en zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

2 Behandeling zienswijzen

Wij hebben de zienswijze puntsgewijs samengevat en vervolgens van commentaar voorzien.

2.1 S. Udding en M. Hendriks namens Wijkvereniging Oud-Ittersum

2.1.1 Cultuurhistorie

Samenvatting zienswijze:

Opmerkingen op paragraaf 3.3 (cultuurhistorie) van de toelichting:

- Aan de Nieuwe Deventerweg 24 is geen oude boerderij aanwezig, hier is gesloopt en nieuw gebouwd.
- In de opsomming van objecten met (zeer) hoge cultuurhistorische waarde ontbreken: Nieuwe Deventerweg 103 (de Handschoen), Nieuwe Deventerweg 99 (voormalig Buiten Berkenhove) en Nieuwe Deventerweg 129 (Huize Ittersum, Rijksmonument).

Reactie van de gemeente:

- Deze opmerking is terecht. Op de locatie Nieuwe Deventerweg 24 is inderdaad nieuw gebouwd. Nieuwe Deventerweg 24 wordt inderdaad nog genoemd in paragraaf 3.3 van de toelichting en is opgenomen in de objectenlijst van de Cultuurhistorische quickscan als van 'Zeer hoge cultuurhistorische waarde'. De toelichting en de Cultuurhistorische quickscan zal worden aangepast op dit punt.
- In de Cultuurhistorische quickscan zijn de Nieuwe Deventerweg 103 (Rijksmonument) en Nieuwe Deventerweg 129 (Rijksmonument) niet vermeldt in de objectenlijst maar staan ze genoemd op de monumentenlijst op blz. 41. Deze objecten genieten al bescherming door hun status als rijksmonument. De Nieuwe Deventerweg 99 is vanwege de, in de objectenlijst van de Cultuurhistorische quickscan genoemde, ingrijpende wijzigingen/vernieuwing, opgenomen als van attentiewaarde. Dit gebouw ('object') heeft daarom ook geen dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' gekregen. Deze wordt alleen gegeven aan objecten van hoge of zeer hoge cultuurhistorische waarde (zie 3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan).

2.1.2 Verkeer

Samenvatting zienswijze:

Opmerkingen op paragraaf 3.4 (verkeer) van de toelichting:

- De situatie rond de Nieuwe Deventerweg is niet duidelijk omschreven. Er is een deel erftoegangsweg en een deel gebiedsontsluitingsweg.
- De Nieuwe Deventerweg moet worden aangemerkt als 'provinciale' hoofd fietsroute, van de buitengewesten naar het centrum van Zwolle, waarbij autoverkeer ondergeschikt is.

- Graag willen we dat bij volgende aanbestedingen het aantal buslijnen teruggebracht wordt tot één voor de Nieuwe Deventerweg.
- Door het toegenomen verkeer ontstaan trillingen. Waar kunnen burgers een schadeclaim door trillingen indienen?

Reactie van de gemeente:

- Het klopt dat de Nieuwe Deventerweg zowel een gebiedsontsluitingsweg is als een erftoegangsweg. Onder het kopje gebiedsontsluitingsweg staat het deel van de Nieuwe Deventerweg benoemd dat tot deze classificering behoort: tussen de Oldeneelallee en IJsselcentraleweg. Hiermee is het deel dat geen erftoegangsweg is uitgelicht om het onderscheid te maken.
- We onderschrijven het beeld dat de Nieuwe Deventerweg naast dat deze belangrijk is voor het lokale fietsnetwerk ook onderdeel uitmaakt van het regionale fietsnetwerk. Het regionale fietsnetwerk omvat belangrijke routes om Zwolle te verbinden met de regio. Binnen de gemeente hebben deze routes de functie van hoofdfietsroute. Er zit voor de gemeente geen verschil tussen of het een regionale hoofdfietsroute of een lokale hoofdfietsroute is.
Daarnaast kunnen we melden dat in het kader van het actieplan Verkeersveiligheid dat momenteel wordt opgesteld, er nu al onderzoek wordt gedaan naar de verkeersveiligheid op de Nieuwe Deventerweg tussen de Ittersumallee en de Oldeneelallee, waarbij ook de wijkvereniging is aangehaakt.
- De gemeente is verantwoordelijk voor een goede weg infrastructuur. De provincie Overijssel is verantwoordelijk voor het stads- en streekvervoer in Zwolle en omgeving. Zij gaan dan ook over de routing en haltering van de stadsbussen. Het bestemmingsplan is niet het geëigende middel om wijzigingen in buslijnen vast te leggen.
- Schademeldingen zijn in te dienen via <https://www.zwolle.nl/meldingen-klachten-en-bezwaren>

2.1.3 Geen mogelijkheden voor inbreiding

Samenvatting zienswijze:

Opmerkingen op paragraaf 3.7.2 en 4.3 (wonen) van de toelichting:

- Reclamanten geven aan dat verdere inbreiding in de wijk ongewenst is.
Aangegeven wordt dat afbouw van commerciële activiteiten wenselijk is omdat infrastructuur, leefklimaat, hittestress, waterhuishouding hier onder te lijden heeft. Ook doet dit kansen op historische archeologische vondsten verkleinen.
- Gevraagd wordt welk nieuw inbreidingsgebied wordt bedoeld bij bestemming Agrarisch in paragraaf 4.3 van de toelichting.

Reactie van de gemeente:

- Aangegeven moet worden dat het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost een conserverend bestemmingsplan is. Dit betekent dat het bestemmingsplan een actualiserend plan is dat hoofdzakelijk de bestaande rechten van het voorgaande bestemmingsplan hernieuwd vastlegt in een actuele, gedigitaliseerde regeling. Dit bestemmingsplan bevat dan ook geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen als inbreidingen. Daarnaast worden commerciële functies als detailhandel en bedrijven ook conserverend overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan.

Dit is omdat geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan worden gerespecteerd.

- In de tekst bij de bestemming Agrarisch in paragraaf 4.3 wordt bedoeld op het voormalig agrarisch gebied waarvan een groot deel nu ontwikkeld is met woningen (locatie 'Nieuwe Deventerweg 24'). In het geldende bestemmingsplan Zwolle-zuidoost (2010) hadden de gronden van dit voormalig agrarisch gebied de bestemming Agrarisch.

Voor het deel van het gebied dat herontwikkeld is met woningen zijn de bestemmingen overgenomen uit het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan 'Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 24' dat sinds 15 februari 2018 onherroepelijk is.

Daarnaast hadden de gronden achter de kringloopwinkel Nieuwe Deventerweg 6 ook de bestemming Agrarisch. Deze hebben nu de bestemming 'Tuin' gekregen. Inbreiding op deze locatie is in dit bestemmingsplan Zwolle-zuidoost dan ook niet opgenomen.

Daarnaast hadden de gronden achter de Nieuwe Deventerweg 30 ook de bestemming Agrarisch. Deze bestemming is in dit bestemmingsplan Zwolle-zuidoost wederom aan de gronden gegeven.

De tekst in paragraaf 4.3 sluit niet meer aan op deze nieuwe situatie. De tekst zal worden aangepast.

2.1.4 Duurzaamheid en energie

Samenvatting zienswijze:

Opmerkingen op paragraaf 3.10 en 3.11 (resp. duurzaamheid en energie) van de toelichting:

- Aangegeven wordt dat meer openbaar groen gewenst is tegen hittestress.
- Aangegeven wordt dat graag ruimte wordt gezien voor particulier initiatief op gebied van energietransitie op daken van publieke gebouwen als de sporthal en buurtcentrum SIO of aanwezige kerkgebouwen.

Reactie van de gemeente:

- Bij de laatste uitbreiding van Zwolle-zuidoost met de Oude Mars, is er substantieel openbaar groen toegevoegd dat van meerwaarde is voor de gehele wijk. Het koesteren en beschermen van het openbaar groen dat aanwezig is in de wijk gebeurt door het kader uit het Groenbeleidsplan (groenstructuren in de wijk) en de werking van de Bomenverordening.

Daarnaast vormt de Visie op het beheer van de openbare ruimte in Zwolle (visie BOR, 2015) samen met de beleidsagenda's (Wateragenda, de Groene Agenda, de Duurzaamheidsagenda, en de ontwerp Omgevingsvisie) het kader voor keuzes ten aanzien van de openbare ruimte.

- Uiterlijk in 2050 wil Zwolle helemaal energieneutraal zijn en alle energie duurzaam opwekken. Deze ambitie en de aanpak van de gemeente voor de energietransitie zijn te vinden in het rapport 'Plan van aanpak 2018-2022'. De gemeente neemt hierin verantwoordelijkheid en wil zelf het goede voorbeeld geven. Voor alle gemeentelijke gebouwen is bekeken welke er in aanmerking komen voor zonnepanelen en een aantal zijn (of worden nog) voorzien van panelen.

Bijvoorbeeld op het Stadskantoor, zwembad De Vrolijkheid, de gemeentewerf, de Brandweerkazerne, wijkcentra zoals wijkcentrum De Pol en ook op de nieuwbouw van Het Anker en de parkeergarage aan het Katwolderplein. Verder wordt gewerkt aan een routekaart voor de verduurzaming van de gemeentelijke panden.

De panden die genoemd worden hebben dan wel publieke functies, maar zijn niet in eigendom van de gemeente. Particulieren kunnen voor informatie terecht op het energieloket van de gemeente Zwolle op www.duurzaambouwluket.nl/gemeente/Zwolle

2.1.5 Advies

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant, met dien verstande dat:

- in paragraaf 3.3 van de toelichting en in de Cultuurhistorische quickscan zal verwijderd worden dat de (reeds gesloopte) Nieuwe Deventerweg 24 van cultuurhistorische waarde is.
- in paragraaf 4.3 van de toelichting zal de tekst onder 'Artikel 3 Agrarisch' aangepast worden.

2.2 Poelmann van den Broek advocaten namens Lidl Nederland GmbH

2.2.1 Bouwhoogte Van der Capellenstraat 45

Samenvatting zienswijze:

Lidl heeft een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakopbouw waarvan een klein gedeelte 7,70 meter bedraagt. Lidl verzoekt om de bouw- en goothoogte (van 7 meter) in overeenstemming te brengen met de verleende omgevingsvergunning, dan wel de bestaande planologische bouw- en goothoogte van 9 meter te handhaven.

Reactie van de gemeente:

Van belang is dat de verleende omgevingsvergunning met de goot- en bouwhoogte van 7,70 meter gerespecteerd wordt in het bestemmingsplan. De grens van de maatvoering waarbinnen een goot- en bouwhoogte van 9 meter toegestaan is, wordt verschoven in zuidoostelijke richting, zodat deze gelijk komt te liggen met de gevel van de vergunde opbouw. Hiermee wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de verleende omgevingsvergunning.

2.2.2 Advies

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om wel tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant, met dien verstande dat:

- op de verbeelding ter plaatse van de Van der Capellenstraat 45 de maatvoeringsaanduiding maximum goot- en bouwhoogte 9 meter wordt verschoven in zuidoostelijke richting, zodat deze gelijk komt te liggen met de gevel van de vergunde opbouw.

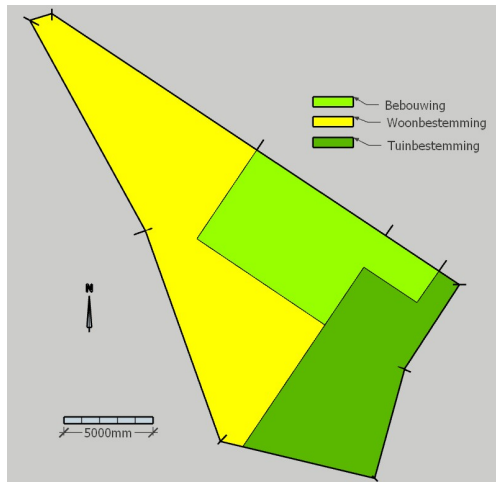
2.3 E.J. Stouwdam

2.3.1 Bestemmingsgrens Wonen/Tuin woning Muntzmate 1

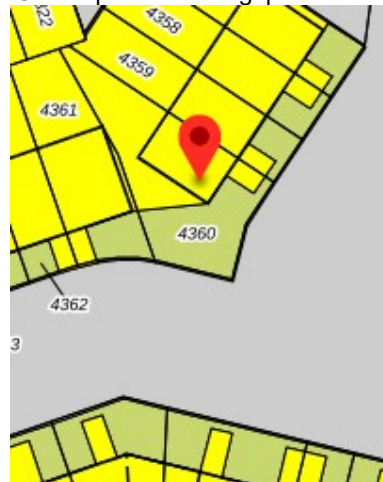
Samenvatting zienswijze:

- Het bestemmingsplan heeft te kort ter inzage gelegen.
- Verzoek om de rooilijn van de woning aan te passen (zie afbeelding) gelijk aan die van de burens, zodat er meer mogelijkheden zijn aan de zijkant van de woning.

Voorstel reclamant:



Ontwerp bestemmingsplan:



Reactie van de gemeente:

- Het ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidoost heeft van 25 februari 2021 tot en met 7 april 2021 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Informatiecentrum van het Stadskantoor en op ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging is bekendgemaakt door een publicatie in de digitale Staatscourant en het digitale Gemeentebled op woensdag 24 februari 2021. Dit zoals voorgeschreven is in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
- De bestemmingen Wonen en Tuin zijn conserverend overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Zwolle-zuidoost (2010). Er is in het plan gekozen om een groot deel aan de zijkant van de woning de bestemming 'Tuin' te geven. Dit om het bestaande karakter van het straatbeeld te behouden, het gebied open te houden en te voorkomen dat er een ongewenste verdichting en verrommeling optreedt. Bij het overnemen van het voorstel van reclamant wordt het naastgelegen perceel Tichelmeesterlaan 39 benadeeld omdat dan tot aan de rand van het perceel een bouwwerk geplaatst kan worden.
Het is wenselijk om de openheid te behouden op de kruising Tichelmeesterlaan/ Muntzmate. Desondanks kan de woonbestemming aan de zijkant, evenwijdig aan de voorgevelrooilijn enigszins worden vergroot. Echter, niet tot aan de gehele zijdelingse perceelgrens met de Tichelmeesterlaan 39 omdat dit perceel hierdoor benadeeld wordt. De grens met de woonbestemming dient weer aan te sluiten op de woonbestemming ter plaatse van de Tichelmeesterlaan 39.

Om aan te sluiten op de regeling voor het vergunningvrij bouwen in het achtererfgebied (bijlage II Besluit omgevingsrecht) wordt er evenwijdig aan de voorgevelrooilijn 1 meter afstand tot de voorzijde van de woning aangehouden.

wijziging bestemmingsgrens:



2.3.2 Advies

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant, met dien verstande dat:

- de verbeelding wordt aangepast door de begrenzing van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' enigszins te verleggen, evenwijdig aan de voorgevelrooilijn, op 1 meter achter de voorkant, van de Muntzmate 1, zoals aangegeven op de verbeelding.

2.4 ARAG Rechtsbijstand namens J.S.C.G.N. Verhagen

2.4.1 Bestemming gronden bij woning Nieuwe Deventerweg 150

Samenvatting zienswijze:

De tuin aan de voorzijde van de woning is gemeentegrond maar sinds jaar en dag in gebruik van reclamant. In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze grond de bestemmingen Groen en Verkeer gekregen. Er loopt een verzoek tot verkrijgende verjaring bij de gemeente. Verzoek om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke en civielrechtelijke situatie en dat deel van het perceel een tuinbestemming toe te kennen. Dit past binnen het beeld van de Nieuwe Deventerweg/Hollelandsweg.

Reactie van de gemeente:

Het verzoek tot verkrijgende verjaring van de gronden aan de voorzijde van de Nieuwe Deventerweg 150 is in behandeling genomen. De verjaring is inmiddels aangetoond door reclamant. Door de gemeente is ingestemd met de verkrijgende verjaring. Aan reclamant is inmiddels gemeld dat de grond in eigendom zal worden overgedragen.

Nu de verjaring door reclamant aannemelijk is gemaakt en vaststaat dat de grond in eigendom zal worden overgedragen staat er geen belemmering meer in de weg aan het toekennen van de bestemming 'Tuin' aan de gronden. Voorgesteld wordt om aan de in eigendom over te dragen gronden de bestemming 'Tuin' toe te kennen.

2.4.2 Advies

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om wel tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant, met dien verstande dat:

- de verbeelding wordt aangepast door aan de in eigendom over te dragen gronden aan de voorzijde van de Nieuwe Deventerweg 150 de bestemming 'Tuin' toe te kennen.

2.5 Yildirim

2.5.1 Bestemming garagebedrijf en woning Nieuwe Deventerweg 30

Samenvatting zienswijze:

Bij de bestemming van de Nieuwe Deventerweg 30 zijn het garagebedrijf annex woning niet meegenomen, er staat thans alleen een tankstation met aanhorigheden.

Reactie van de gemeente:

De mogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan Zwolle-zuidoost zijn voor de Nieuwe Deventerweg 30 conserverend overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent dat de bestaande rechten zijn overgenomen.

In het voorgaande bestemmingsplan Zwolle-zuidoost had het perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden garagebedrijf' met de aanduiding 'bedrijfswoning'.

In het ontwerpbestemmingsplan is dit in de nieuwe systematiek opgenomen met de bestemming 'Bedrijf – Garage'. Het gebruik dat is toegestaan (bestemmingsomschrijving) is 1 op 1 overgenomen in de regels:

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf - Garage](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
 1. het onderhoud en de verkoop van auto's, motorfietsen, snorfietsen, bromfietsen en fietsen;
 2. de verkoop van bij 1 behorende accessoires;
 3. de verkoop van motorbrandstoffen met uitzondering van lpg en en voor zover het betreft het aan de IJsselcentraleweg 1 gelegen bestemmingsvlak met uitzondering van de verkoop van motorbrandstoffen aan het doorgaande verkeer;
 4. bedrijfswoningen;

De gebruiksmogelijkheden zijn in het ontwerpbestemmingsplan hetzelfde gebleven. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het garagebedrijf (lid 1) met verkoop van accessoires (lid 2), een tankstation zonder lpg (lid 3) toegestaan is en dat bedrijfswoningen (lid 4) toegestaan zijn.

De reden dat voor het achtergelegen deel van de Nieuwe Deventerweg 30 de bestemming 'Agrarisch' is opgenomen en niet de bestemming 'Wonen', zoals bij de naastgelegen percelen (waarvan de voorzijde al de bestemming 'Wonen' had), is dat de Nieuwe Deventerweg 30 de bedrijfsbestemming heeft.

Daar komt bij dat het opnemen van een andere bestemming voor het perceelsgedeelte dan de bestemming 'Agrarisch' onderworpen is aan milieutechnische belemmeringen. Een paar jaar geleden zijn woningen gebouwd aan de Nieuwe Deventerweg 24. Deze grenzen aan het perceelsgedeelte met de bestemming 'Agrarisch'. Dit betekent dat er moet worden gekeken naar richtafstanden. Dit zijn afstanden die door bedrijven moeten worden aangehouden tot hindergevoelige functies zoals woningen (handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG). Bij de bouw van de woningen aan de Nieuwe Deventerweg 24 is uitgegaan van deze richtafstanden. Het bedrijf van reclamant valt in milieucategorie 2 en de richtafstand die hierbij hoort qua geluid en geur is 30 meter. Aangezien deze woningen op circa 10 meter van het perceel liggen, is het milieutechnisch niet mogelijk om aan het perceelsgedeelte met de bestemming 'Agrarisch' de bedrijfsbestemming toe te kennen.

2.5.2

Advies

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

3 Samenvatting behandeling zienswijzen

1. De ingekomen zienswijzen zijn tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om alle reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze van S. Udding en M. Hendriks namens Wijkvereniging Oud-Ittersum (2.1), met dien verstande dat
 - in paragraaf 3.3 van de toelichting en in de Cultuurhistorische quickscan zal verwijderd worden dat de (reeds gesloopte) Nieuwe Deventerweg 24 van cultuurhistorische waarde is.
 - in paragraaf 4.3 van de toelichting zal de tekst onder 'Artikel 3 Agrarisch' aangepast worden.
3. Voorgesteld wordt om wel tegemoet te komen aan de zienswijze van Poelmann van den Broek advocaten namens Lidl Nederland GmbH (2.2), met dien verstande dat
 - op de verbeelding ter plaatse van de Van der Capellenstraat 45 de maatvoeringsaanduiding maximum goot- en bouwhoogte 9 meter verschoven in zuidoostelijke richting, zodat deze gelijk komt te liggen met de gevel van de vergunde opbouw.
4. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze van E.J. Stouwdam (2.3), met dien verstande dat
 - de verbeelding wordt aangepast door de begrenzing van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' enigszins te verleggen, zoals aangegeven op de verbeelding.
5. Voorgesteld wordt om wel tegemoet te komen aan de zienswijze van ARAG Rechtsbijstand namens J.S.C.G.N. Verhagen (2.4), met dien verstande dat
 - de verbeelding wordt aangepast door aan de in eigendom over te dragen gronden aan de voorzijde van de Nieuwe Deventerweg 150 de bestemming 'Tuin' toe te kennen.
6. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van Yildirim (2.5).

ZWRP - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038

www.zwolle.nl

Wijzigingsnota

Bestemmingsplan Zwolle-zuidoost

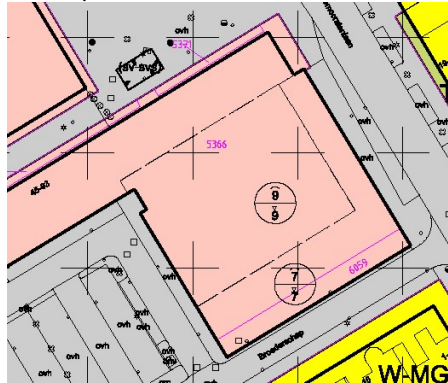
Wijzigingen

Naar aanleiding van tegemoet komen aan zienswijzen:

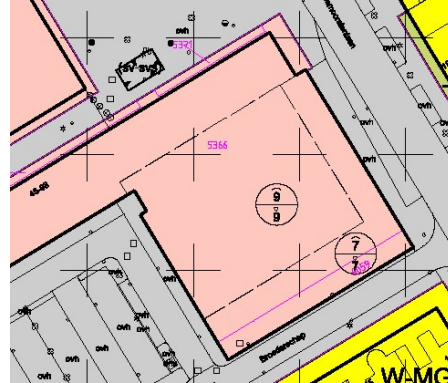
Wijzigingen in de verbeelding:

1. Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door ter plaatse van de Van der Capellenstraat 45 de maatvoeringsaanduiding maximum goot- en bouwhoogte 9 meter te verschuiven in zuidoostelijke richting, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (gml-bestand NL.IMRO.0193.BP18005-0004);

ontwerp:



gewijzigd:

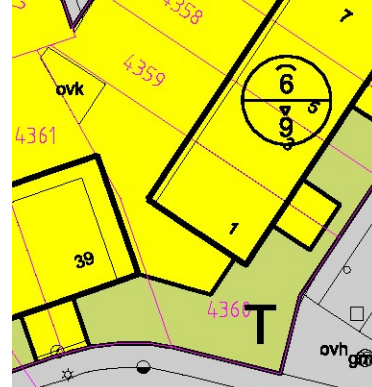


2. Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door de begrenzing van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' ter plaatse van de Muntzmate 1 enigszins te verleggen, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (gml-bestand NL.IMRO.0193.BP18005-0004);

ontwerp:

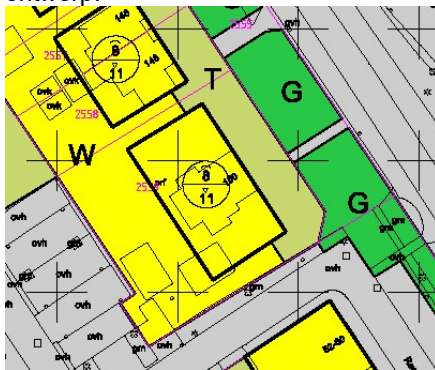


gewijzigd:

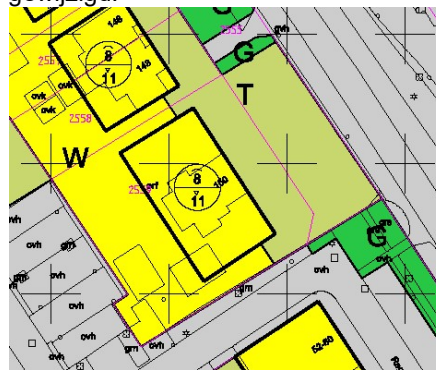


3. Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door de bestemming van de in eigendom over te dragen gronden aan de voorzijde van de Nieuwe Deventerweg 150 te wijzigen in 'Tuin', zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (gml-bestand NL.IMRO.0193.BP18005-0004);

ontwerp:



gewijzigd:



Ambtshalve:

Wijzigingen in de verbeelding:

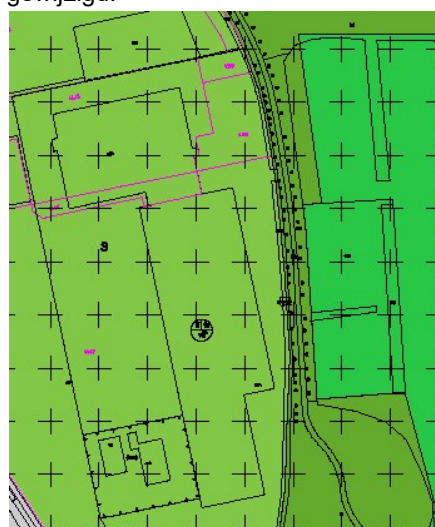
4. Voor de paddock aan de achterzijde van de Hollewandsweg 15 wordt in zijn geheel de bestemming 'Groen' opgenomen. Hiermee wordt het bestaande gebruik van de grond positief bestemd.

Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door de bestemming 'Groen' op te nemen voor een deel van de achterzijde van het perceel Hollewandsweg 15, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (gml-bestand NL.IMRO.0193.BP18005-0004);

ontwerp:



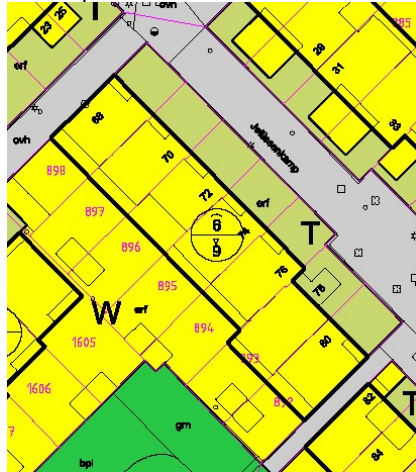
gewijzigd:



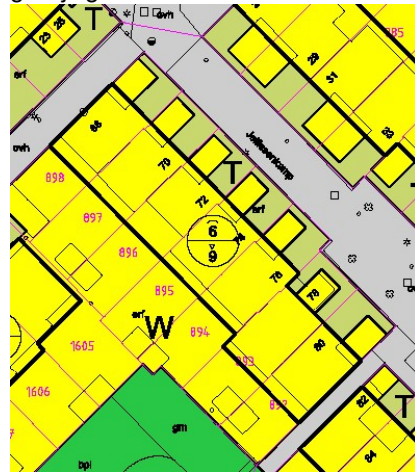
5. Aan de voorzijde van de woningen aan de Jellissenkamp 68-80 wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen zoals deze ook in het voorgaande bestemmingsplan was opgenomen.

Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door de bestemming 'Wonen' op te nemen aan de voorzijde van de Jellissenkamp 68-80 ter plaatse van de carports, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (gml-bestand NL.IMRO.0193.BP18005-0004);

ontwerp:



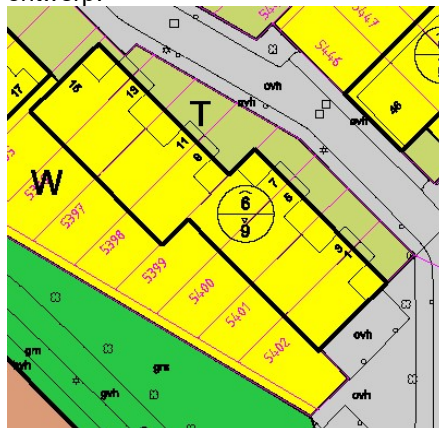
gewijzigd:



6. Aan de voorzijde van de woningen aan de Wayerkamp 1-15 wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen zoals deze ook in het voorgaande bestemmingsplan was opgenomen.

Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door de bestemming 'Wonen' op te nemen aan de voorzijde van de Wayerkamp 1-15 ter plaatse van de woningen, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (gml-bestand NL.IMRO.0193.BP18005-0004);

ontwerp:



gewijzigd:



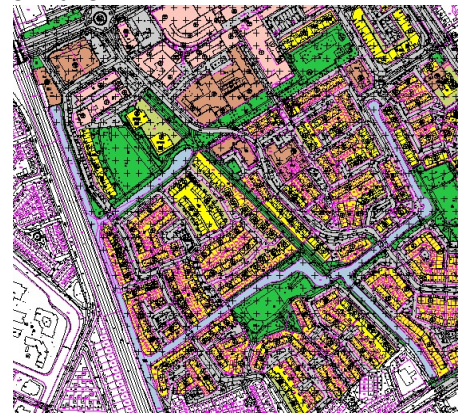
7. Voor de watergang die evenwijdig aan de Ministerlaan loopt wordt de bestemming 'Water' opgenomen zoals deze ook in het voorgaande bestemmingsplan was opgenomen.

Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door de bestemming 'Water' op te nemen ter plaatse van de watergang evenwijdig aan de Ministerlaan, en de aftakking hiervan in oostelijke richting, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (gml-bestand NL.IMRO.0193.BP18005-0004);

ontwerp:



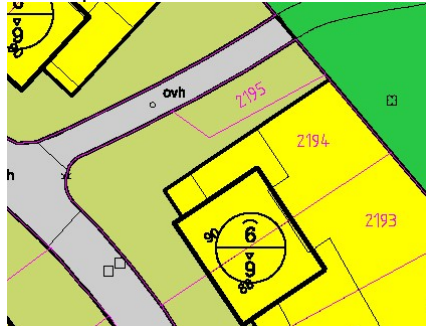
gewijzigd:



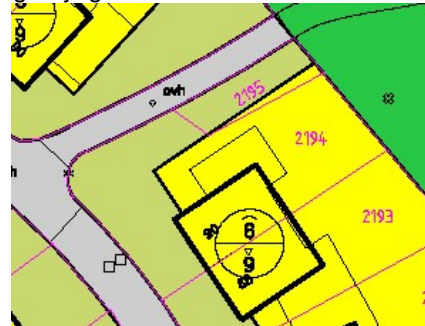
8. Voor de woning Hoefslagmate 90 wordt de bestemming 'Wonen' met 2 meter vergroot naar de zijkant van het perceel. Deze ondergeschikte aanpassing, op verzoek van de eigenaar, past in het stedenbouwkundig beeld van de straat.

Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door de bestemming 'Wonen' met 2 meter te vergroten aan de zijkant van de Hoefslagmate 90, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (gml-bestand NL.IMRO.0193.BP18005-0004);

ontwerp:



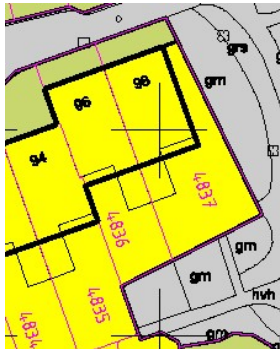
gewijzigd:



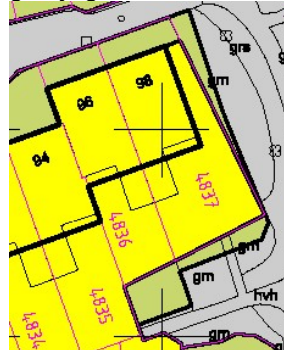
9. Aan de achterzijde van de woningen aan de Mackayware 96 en 98 wordt voor de in eigendom overgedragen gronden de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door de bestemming van de in eigendom overgedragen gronden aan de achterzijde van de Mackayware 96 en 98 te wijzigen in 'Tuin', zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (gml-bestand NL.IMRO.0193.BP18005-0004);

ontwerp:



gewijzigd:



Plantoelichting

Als gevolg van de wijzigingen, zoals aangegeven in deze wijzigingsnota, is de plantoelichting waar nodig bijgesteld.