



Jaargang

Kenmerk

44794

Onderwerp

Gewijzigd bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 10-04-2018

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt, zoals omschreven in de nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt;
2. het bestemmingsplan 'Aalanden, Krekenbuurt' gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota 'Aalanden, Krekenbuurt';
3. het bestemmingsplan 'Aalanden, Krekenbuurt' vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16020-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP16020-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. uiterlijk binnen zes weken na dit besluit de vaststelling te publiceren in Staatscourant en Gemeenteblad danwel eerder dan zes weken als de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 april 2018,

de voorzitter,

de griffier,

Raadsplein besluitvormend

Datum 23 april 2018

onderwerp	Gewijzigd bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Berg, Jolanda van den (2396)
medeopstellers	Kranenborg, Henry (2465)
afdeling	Ruimtelijke planvorming
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Gewijzigd bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt Bijlage: 1. Bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt Bijlage: 2. wijzigingsnota Aalanden, Krekenbuurt Bijlage: 3. nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt Bijlage: 4. zienswijze Aalanden, Krekenbuurt Bijlage: 2018-04-23 Raadsbesluit Gewijzigd bestemmingsplan Aalanden Krekenbuurt

Voorgesteld besluit raad

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt, zoals omschreven in de nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt;
2. het bestemmingsplan 'Aalanden, Krekenbuurt' gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota 'Aalanden, Krekenbuurt';
3. het bestemmingsplan 'Aalanden, Krekenbuurt' vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16020-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP16020-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. uiterlijk binnen zes weken na dit besluit de vaststelling te publiceren in Staatscourant en Gemeenteblad danwel eerder dan zes weken als de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt vast te stellen.

Beslisnota voor de raad

Datum 27 maart 2018
Ons kenmerk 2018 –44794

Openbaar

Onderwerp Gewijzigd bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt
Versienummer

Portefeuillehouder E. Anker

Informant Jolanda van den Berg / F. Kroese
Afdeling ZWRP / ZWPO
Telefoon (038) 498 2396 / (038) 498 3315
E-mail J.van.den.Berg@zwolle.nl / FFJM.Kroese@zwolle.nl

Bijlagen

- 1 bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt
- 2 wijzigingsnota Aalanden, Krekenbuurt
- 3 nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt
- 4 zienswijze Aalanden, Krekenbuurt

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt, zoals omschreven in de nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt;
2. het bestemmingsplan 'Aalanden, Krekenbuurt' gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota 'Aalanden, Krekenbuurt';
3. het bestemmingsplan 'Aalanden, Krekenbuurt' vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16020-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP16020-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. uiterlijk binnen zes weken na dit besluit de vaststelling te publiceren in Staatscourant en Gemeentebled danwel eerder dan zes weken als de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt vast te stellen.

Datum 27 maart 2018
Ons kenmerk 2018 - 44794

Inleiding

De Krekenbuurt is stedenbouwkundig en architectonisch gezien een bijzonder vormgegeven complex door architect Benno Stegeman. Dit is te zien aan de herkenbare woningclusters rond pleinvormige woonerven, de achter- en zijtuinen, achterpaden en openbare groenstroken, welke als een doorlopend geheel van buitenruimten met een speels karakter zijn ontworpen en aan de bijzondere compositie van het bouwvolume van iedere koepelwoning, de gestaffelde verkaveling en gevelverspringingen in relatie tot de pleintjes en de open groene ruimten aan de achterzijde.

Een verleende vergunning voor een dakopbouw op een woning vormde destijds de basis voor bezwaren, adviezen en een discussie over de te behouden waarden van de buurt. Hierbij waren Coöperatieve Vereniging van Eigenaren "ONS EIGEN GROEN" (OEG), de vereniging die in 1972 vanwege de realisatie van de wijk is opgericht om het beheer te voeren over de gemeenschappelijke groenvoorzieningen in de wijk en het oorspronkelijk ontwerp zo veel mogelijk in stand te houden, architect Benno Stegeman en buurtbewoners betrokken.

Op grond van het geldende bestemmingsplan was het echter onmogelijk een dakopbouw te weren. Door de komst van de Wabo waren er tevens vergunningvrije bijbehorende bouwwerken in de achtertuinen mogelijk geworden. Er was een gezamenlijk gevoelde urgentie ontstaan om de bedreigde ruimtelijke karakteristiek van deze unieke woonbuurt te behouden.

Op 23 maart 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bekend gemaakt dat zij het voornemen hebben een bestemmingsplan voor te bereiden ten behoeve van het bestemmingsplan Aa-landen, Krekenbuurt. In het bestemmingsplan worden de huidige goot-en bouwhoogte van de bestaande legale bebouwing (dus woning, aan- en uitbouw en bijgebouwen) vastgelegd. De buitenruimte is cultuurhistorisch waardevol vanwege het nog bestaande concept van de stenige openbare woonerven waar de woningblokken omheen zijn gegroepeerd en de gemeenschappelijk onderhouden private groene binnenruimte. Tevens heeft zij cultuurhistorische waarde vanwege de bewaard gebleven elementen in, en de bewaard gebleven opzet van het oorspronkelijke tuinontwerp. Om de gemeenschappelijk onderhouden private groene binnenruimte, wordt de bestemming Tuin opgenomen met de dubbelbestemming Cultuurhistorie. Daarmee kan een wezenlijk element uit het stedenbouwkundig ontwerp, het zorgvuldig ontworpen hoogteverschil van plek tot plek, worden behouden. De bewoners/eigenaren van de Krekenbuurt zijn hier ook per brief in maart 2016 in kennis gesteld. Tevens heeft het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 30 augustus 2016 besloten het complex woningen van de Krekenbuurt op grond van de Erfgoedverordening aan te wijzen als gemeentelijk monument. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 13 maart 2017 een voorbereidingsbesluit genomen. Door middel van een voorbereidingsbesluit worden, gedurende de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit, ongewenste ontwikkelingen tegen gegaan.

Het ontwerpbestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt heeft ter visie gelegen van donderdag 1 februari 2018 tot en met woensdag 14 maart 2018.

Beoogd effect

Door in het bestemmingsplan de huidige goot-en bouwhoogte van de bestaande legale bebouwing vast te leggen en de cultuurhistorische waarden van de openbare tuinen te regelen, kunnen samen met de status van gemeentelijk monument ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan. Het doel van dit voorstel is een onherroepelijk bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt.

Datum 27 maart 2018
Ons kenmerk 2018 - 44794

Argumenten

1.1/2.1 Er zijn wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen plan als gevolg van de ingediende zienswijze.

Er is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze heeft betrekking op het niet juist opnemen van een uitbouw, het niet opnemen van een dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorie' op een gemeenschappelijk achterpad en het schrappen van de mogelijkheid om op gronden binnen de bestemming 'Tuin', inritten en parkeervoorzieningen toe te staan. Er wordt voorgesteld de zienswijze op deze punten gegrond te verklaren. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.

2.2 Er is een ambtshalve wijziging doorgevoerd in het vast te stellen plan.

Op het perceel Grotekreek 5 is per abuis een balkon niet binnen het woningvlak getekend, terwijl deze in vergelijkbare situaties wel binnen het woningvlak is opgenomen.

De verbeelding zal zodanig wordt gewijzigd dat het balkon ter plaatse van de aanduiding "ovk" binnen het woningvlak komt te vallen. Er wordt verwezen naar de uitsnede van de verbeelding in de wijzigingsnota, die als bijlage bij deze beslisnota is gevoegd.

2.3 De zienswijze is niet geanonimiseerd

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. De reclamanten hebben niet aangegeven dat hun zienswijzen geanonimiseerd moeten worden.

3.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog gewijzigd vastgesteld

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.

4.1 De publicatie van de tervisielegging kan niet direct na het raadsbesluit plaatsvinden, omdat het een gewijzigd vastgestelde 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.

5.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt is niet nodig.

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

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's aan het plan verbonden.
Tegen het plan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Datum 27 maart 2018
Ons kenmerk 2018 - 44794

Financiën

De kosten van het maken van het bestemmingsplan komen ten lasten van het budget actualisering bestemmingsplannen.

Communicatie

Op 23 maart 2016 is in het wijkcentrum De Bolder een informatiebijeenkomst gehouden over de Krekenbuurt. Deze bijeenkomst ging hoofdzakelijk over het voornemen om de woningen in de Krekenbuurt aan te wijzen als gemeentelijk monument. Tijdens deze avond is ook meegedeeld dat er een bestemmingsplan zal worden opgesteld, waarin de bestaande legale hoogten van de woningen zullen worden vastgelegd.

Het voorontwerpbestemmingsplan is besproken met het bestuur van het OEG. In overleg met het bestuur zijn de bewoners/eigenaren tijdens de OEG ALV vergadering d.d. 3 november 2017 en per brief van 11 december jl. over het voorontwerpbestemmingsplan geïnformeerd.

Vervolg

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt over het plan gecommuniceerd door publicatie in het Gemeenteblad 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 krijgen de indieners van de zienswijzen het raadsbesluit thuisgezonden en worden zij op de hoogte gesteld van de publicatie. 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

Expertisecentrum
EC

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 538
8000 AM Zwolle
Telefoon (038) 498 2396
www.zwolle.nl

Wijzigingsnota

bestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt

Opdrachtgever	ZWPO
Opdrachtnemer	ZWRP
Versie	definitief
Datum	3 april 2018

Datum
Titel

3 april 2018
Wijzigingsnota bestemmingsplan Aalande, Krekenbuurt

Regels

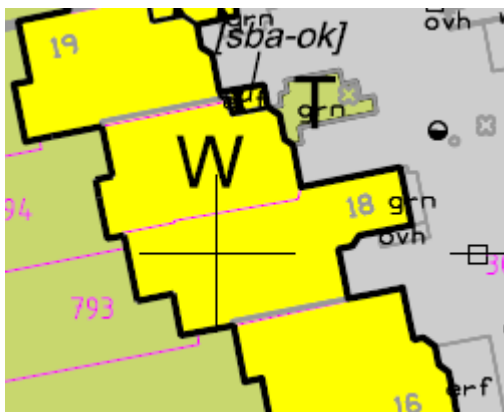
Artikel 4 Tuin

Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving

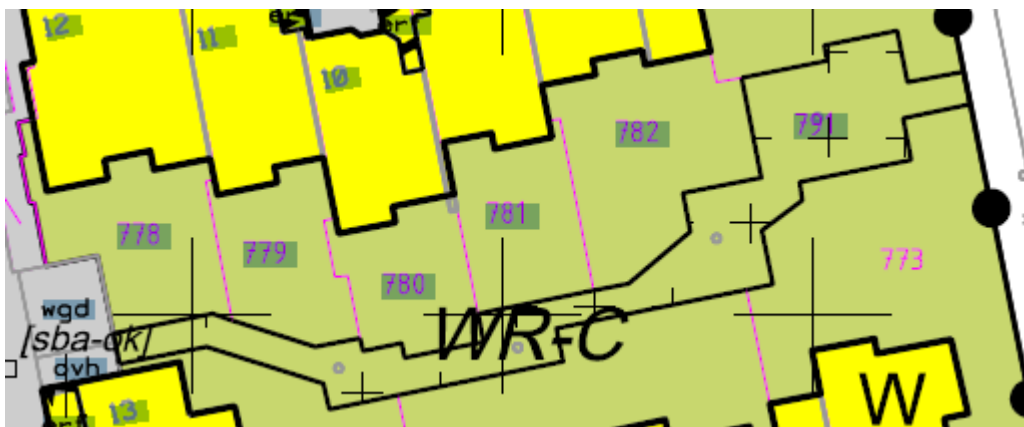
In lid a wordt " opritten , parkeervoorzieningen" geschrapt.

Verbeelding

1. De verbeelding zal zodanig worden aangepast dat de uitbouw op het perceel 793 binnen de bestemming "Wonen" valt en op het perceel 794 de uitbouw komt te vervallen en de bestemming "Tuin" krijgt. E.e.a zoals weergegeven op de bijgevoegde afbeelding.



2. Het pad gelegen tussen de tuinen van Molenkreek nr. 7 t/m 12 en Zuidkreek nr. 5 en 6, krijgt dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". E.e.a zal weergegeven op de bijgevoegde afbeelding.



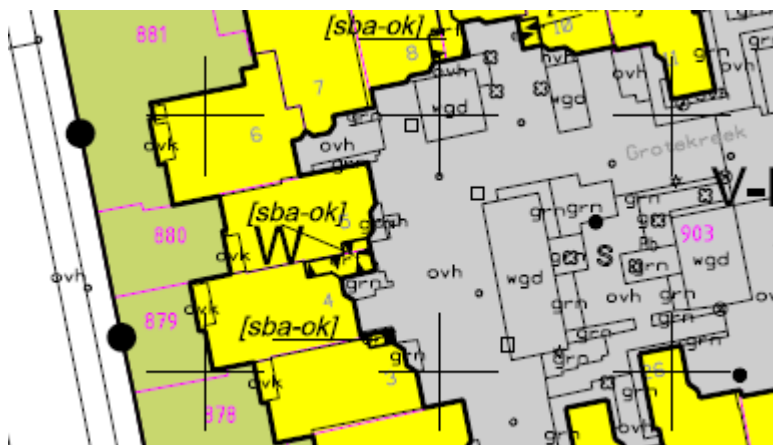
De bovenstaande wijzigingen zijn het gevolg van het gegrond verklaren van de ingediende zienswijze.

Datum
Titel

3 april 2018
Wijzigingsnota bestemmingsplan Aalande, Kreekenbuurt

3. Grotekreek 5

De verbeelding zal zodanig wordt gewijzigd dat het balkon ter plaatse van de aanduiding "ovk" binnen het woonvlak komt te vallen.



De bovenstaande wijziging is een ambtshalve wijziging. Per abuis is deze niet binnen het woningvlak getekend, terwijl deze in vergelijkbare situaties wel binnen het woningvlak is opgenomen.

Expertisecentrum
EC

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 538
8000 AM Zwolle
Telefoon (038) 498 2396
www.zwolle.nl

Nota van zienswijzen

**Ontwerp bestemmingsplan
Aalanden, Krekenbuurt**

Opdrachtgever ZWPO
Opdrachtnemer ZWRP
Versie definitief
Datum 20 maart 2018

Datum 20 maart 2018

Ons kenmerk Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijze	4
2.1	Zienswijze reclamant 1	4
2.2	<i>Samenvatting zienswijze</i>	4
2.3	Advies	5

Datum 20 maart 2018
Ons kenmerk Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt heeft met ingang van 1 februari 2018 gedurende zes weken tot en met 14 maart 2018 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 31 januari 2018 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.BP16020-0003

De bronbestanden zijn beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP16020-/NL.IMRO.0193.BP16020-0003>

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 is één zienswijze ingediend door:

- Reclamant 1, Molenkreek X, te Zwolle

De zienswijze is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid van de zienswijze

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

Datum 20 maart 2018
Ons kenmerk Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt

2 Zienswijze

Samenvatting van en commentaar op de ontvankelijke zienswijze

Wij hebben de zienswijze kort samengevat en van commentaar voorzien.

2.1 Zienswijze reclamant 1

2.2 **Samenvatting zienswijze**

Samenvatting zienswijze

Uitbouw aan de woning niet juist ingetekend, ligt nu in bestemming 'Tuin' i.p.v. binnen 'Wonen'.

Op de verbeelding is de contour van hun woning Molenkreek X niet correct opgenomen. De uitbouw aan de tuinkant is per abuis aan het verkeerde woningdeel toegevoegd. De uitbouw staat ingetekend op perceel 1794, terwijl die in werkelijkheid op perceel 1793 is gerealiseerd. Het gevolg is dat een deel van hun woning nu de bestemming 'Tuin' in plaats van de bestemming 'Wonen' heeft gekregen. Er wordt verzocht de juiste contour van hun woning met uitbouw in te tekenen en op de verbeelding de grens van de bestemming 'Wonen' op de juiste contour aan te passen, zodat hun hele woning binnen het bouwvlak en de bestemming 'Wonen' valt.

Reactie gemeente

Het is correct dat de uitbouw niet juist is weergegeven op de kadastrale kaart. De verbeelding zal zodanig worden aangepast dat de uitbouw op het perceel 1793 binnen de bestemming Wonen valt en op het perceel 1794 de uitbouw komt te vervallen en de bestemming Tuin krijgt.

Samenvatting zienswijze

Parkeren mogelijk binnen bestemming 'Tuin': past niet in Krekenstructuur:

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn opritten en parkeervoorzieningen mogelijk. Dit zou betekenen dat opritten en parkeren mogelijk gemaakt wordt in de (achter)tuinen, op de paden en in het gemeenschappelijk groen, dus de binnenterreinen achter en tussen de buurten. Maar ook in de achtertuinten die grenzen aan de omliggende wegen (zoals de Volkerak, Merwedelaan, Zijpe etc). Parkeren op deze plekken lijkt hun niet de bedoeling en past niet binnen de karakteristieke Krekenstructuur. Zij vinden daarom opritten en parkeren binnen bestemming 'Tuin' zeer ongewenst. Dus alleen parkeren aan de voorzijde van de woningen, in de hiervoor bestemde openbare hofjes.

Er wordt verzocht de regels van de bestemming 'Tuin' aan te passen door 'opritten en parkeervoorzieningen' eruit te halen, waardoor parkeren in 'Tuin' niet toegestaan is.

Datum 20 maart 2018

Ons kenmerk Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Aalanden, Krekenbuurt

Reactie gemeente

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn ondergeschikte inritten en parkeervoorzieningen toegestaan. Dit is een gebruikelijke regeling binnen de gemeente Zwolle. Met de reclamanten zijn van mening dat de Krekenbuurt een stedenbouwkundig en architectonisch gezien een bijzonder vormgegeven complex is. Gelet hierop is een afwijkende regelgeving voor de bestemming 'Wonen' opgenomen. Ook voor het gemeenschappelijke groen, de binnentuinen is een afwijkend regeling opgenomen. Voor het parkeren is aan de voorzijde van de woningen de bestemming Verkeer – erftoegangsweg opgenomen. Dit pleit er voor om binnen de bestemming Tuin geen inritten en parkeervoorzieningen toe te staan. Hiermee wordt recht gedaan aan het monumentale karakter van de woningen. Gelet hierop zal de mogelijkheid van ondergeschikte inritten en parkeervoorzieningen in de regels van de bestemming Tuin wordt geschrapt.

Samenvatting zienswijze

Ontbreken achterpad op de Verbeelding en hiermee deel 'Waarde-Cultuurhistorie':

Op de verbeelding ontbreekt een achterpad, de aansluiting vanaf het hofje van de Molenkreek bij nr. 12 en 13 naar de Volkerak. Dit pad ligt tussen de tuinen van Molenkreek nr. 7 t/m 12 en Zuidkreek nr. 5 en 6. De reden om het pad wel toe te voegen is omdat in de systematiek van de gemeente de (verbindende) achterpaden en het gemeenschappelijk groen naast de bestemming 'Tuin' ook de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' hebben gekregen. Aangezien het pad onderdeel is van deze Krekenstructuur, wordt verzocht dit pad ook de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' te geven.

Reactie gemeente

Paden worden als zodanig niet in een verbeelding opgenomen, maar krijgen slechts een bestemming. Het bedoelde pad heeft in het bestemmingsplan de bestemming Tuin. Het is correct dat dit pad onderdeel uitmaakt van de gemeenschappelijk onderhouden private groene binnenruimte. Overeenkomstige de uitgangspunten van het bestemmingsplan, zal het pad de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' krijgen.

2.3

Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijze gegrond te verklaren.