



Jaargang 2018  
Kenmerk 46814  
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Veerallee

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 10-07-2018

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan Veerallee, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Veerallee;
2. het bestemmingsplan Veerallee gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Veerallee;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Veerallee vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP17022-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP17022-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Veerallee 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 openbare vergadering van 10 september 2018,

de voorzitter,

de griffier,

## Raadsplein besluitvormend

Datum 10 september 2018

onderwerp            Vaststelling bestemmingsplan Veerallee  
portefeuillehouder   Ed Anker  
informant            Horsman - van Gelder, Ellen (2430)  
medeopstellers  
afdeling              Ruimtelijke planvorming  
bijlagen              Voorstel: Beslisnota Vaststelling bestemmingsplan Veerallee  
                            Bijlage: 1. Gewijzigd bestemmingsplan Veerallee  
                            Bijlage: 2. Zienswijzennota bestemmingsplan Veerallee  
                            Bijlage: 3. Wijzigingsnota bestemmingsplan Veerallee  
                            Bijlage: 4. Zienswijze

## Voorgesteld besluit raad

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan Veerallee, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Veerallee;
2. het bestemmingsplan Veerallee gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Veerallee;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Veerallee vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP17022-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP17022-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Veerallee 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.

## Beslisnota voor de raad

Datum 25 juni 2018

Openbaar

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Veerallee  
Versienummer 1

Portefeuillehouder Ed 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 Actualisering op Maat

Bijlagen

1. Gewijzigd bestemmingsplan Veerallee;
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Veerallee;
3. Wijzigingsnota bestemmingsplan Veerallee;
4. Zienswijze.

### De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan Veerallee, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Veerallee;
2. het bestemmingsplan Veerallee gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Veerallee;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Veerallee vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP17022-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP17022-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Veerallee 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 25 juni 2018

## [Toelichting op het voorstel](#)

### **Inleiding**

Het bestemmingsplan Veerallee is bijna 10 jaar oud. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingsplannen om de 10 jaar worden herzien. Wanneer bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar mogen er geen leges voor omgevingsvergunningen worden ingevorderd. De vervaldatum voor het bestemmingsplan Veerallee is 22 september 2018.

De woonbuurt Prinsenpoort is buiten het plangebied gelaten omdat de nieuwbouwbuurt volop in ontwikkeling is op basis van nog actuele, op ontwikkeling gerichte, ruimtelijke plannen.

Het ontwerpbestemmingsplan Veerallee heeft met ingang van donderdag 5 april 2018 tot en met woensdag 16 mei 2018 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 4 april 2018 gepubliceerd in de digitale Staatscourant en het digitale Gemeentebled. Daarnaast was het plan te raadplegen op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tevens zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Dit voorstel ziet op het afwikkelen van de ingediende zienswijze en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

### **Beoogd effect**

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

### **Argumenten**

*1.1/1.2/3.1 Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de toelichting van het vast te stellen plan als gevolg van de ingediende zienswijze.*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Veerallee is één zienswijze naar voren gebracht.

De zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien in de zienswijzennota bestemmingsplan Veerallee, welke als bijlage 2 bij dit raadsvoorstel is gevoegd. De zienswijze is als bijlage 4 bij dit raadsvoorstel gevoegd. In de zienswijzennota wordt voorgesteld de zienswijze als volgt te behandelen:

#### *Korte samenvatting zienswijze*

De zienswijze heeft betrekking op de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Aangegeven wordt dat de plaatsbepaling van het gebied ter hoogte van Veerallee 40 onjuist is en dat er ter plaatse geen waarden aanwezig zijn. Ook wordt aangegeven dat de plaatsbepaling van het tweede gebied met de dubbelbestemming onjuist is. Daarnaast wordt verzocht om in het bouwvlak van Veerallee 40 ook de tuinkamer/garage op te nemen.

#### *Korte samenvatting reactie gemeente*

De plaatsbepaling van de archeologisch waardevolle gebieden klopt met de informatie die is opgenomen in het kadastrale minuutplan van 1832. Naar aanleiding van de zienswijze wordt nadere informatie over deze gebieden opgenomen in paragraaf 3.2 Archeologie van de toelichting van het bestemmingsplan. Mocht er sprake zijn van benodigd archeologisch onderzoek (dit is bij bouwplannen van meer dan 100 m<sup>2</sup> en meer dan 0,5 meter diep ter plaatse van de dubbelstemming) dan is er de regeling voor tegemoetkoming in de kosten van archeologisch onderzoek.

Datum 25 juni 2018

Het bouwvlak van Veerallee 40 is conserverend overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Veerallee. De hoofdmassa van de woning valt in het bouwvlak De tuinkamer/garage past binnen de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak. Hierom wordt geen reden gezien de vormgeving van het bouwvlak aan te passen.

Voor verdere details en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijzennota.

#### *1.2 /2.2 /3.2 Er zijn ambtshalve enkele kleinschalige wijzigingen doorgevoerd.*

De ambtshalve wijzigingen die in de wijzigingsnota zijn opgenomen:

- De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' wordt opgenomen ter hoogte van de IJsselallee, waar deze nog ontbrak.
- De aanduiding afwijkend gebruik wordt toegekend aan de percelen waarvan geverifieerd is of het gebruik voor kamerverhuur nog plaatsvindt. Op deze adressen vindt kamerverhuur plaats op grond van een geldende onttrekkingsvergunning. De adressen worden daarnaast opgenomen in de Lijst van afwijkend gebruik (bijlage 1 bij de regels).
- Het bouwvlak van het appartementengebouw op de hoek Veerallee-Jhr. Strick van Linschotenlaan op de hoeksituatie wordt aangepast aan de bestaande en vergunde situatie.

Het complete overzicht en de details van de wijzigingen zijn te vinden in de bijgaande wijzigingsnota.

#### *4 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 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Veerallee is niet nodig.*

Dit 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 het bestemmingsplan een exploitatieplan te voegen.

### **Risico's**

De gebruikelijke risico's die aan de orde zijn bij het voeren van een planologische procedure zijn ook op dit bestemmingsplan van toepassing.

### **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](http://www.officielebekendmakingen.nl) en via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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.

Datum 25 juni 2018

**Vervolg**

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie door belanghebbenden die een zienswijze hebben 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. Tenslotte kan een belanghebbende tegen de wijziging op het bestemmingsplan beroep instellen. Na vaststelling door uw raad zal degenen die een zienswijze naar voren heeft gebracht op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Tevens zal het plan worden geplaatst op ruimtelijkeplannen.nl.

**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



besluit

Zwolle

Jaargang 2018  
Kenmerk 46814  
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Veerallee

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 10-07-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 september 2018,

de voorzitter,

de griffier,

## Zienswijzennota

bestemmingsplan Veerallee



Datum 21 mei 2018  
Titel Zienswijzennota bestemmingsplan Veerallee

## Inhoud

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Terinzagelegging</b>                 | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>Behandeling zienswijze</b>           | <b>4</b> |
| 2.1      | P.G.J. van Staveren                     | 4        |
| 2.1.1    | Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' | 4        |
| 2.1.2    | Vormgeving bouwvlak Veerallee 40        | 6        |
| 2.1.3    | Advies                                  | 8        |

## 1 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Veerallee' heeft met ingang van donderdag 5 april 2018 tot en met woensdag 16 mei 2018 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 4 april 2018 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.BP17022-0003](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP17022-0003)

De bronbestanden waren beschikbaar via:

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP17022-/NL.IMRO.0193.BP17022-0003/>

Een ieder kon op een computer in het Stadskantoor het digitale plan raadplegen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Veerallee is 1 zienswijze naar voren gebracht door:

- P.G.J. van Staveren, Veerallee 40, 8019 AD, Zwolle.

De zienswijze is schriftelijk naar voren gebracht en is als bijlage bij het raadsvoorstel opgenomen.

De brief van P.G.J. van Staveren is gericht aan ons college. De zienswijze is doorgeleid naar het bevoegde orgaan, zodat wij voorstellen deze aan te merken als een bij uw raad naar voren gebrachte zienswijze.

De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.

## 2 Behandeling zienswijze

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

### 2.1 P.G.J. van Staveren

#### 2.1.1 Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

*Samenvatting zienswijze:*

Reclamant is tegen het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' aan zijn perceel Veerallee 40.

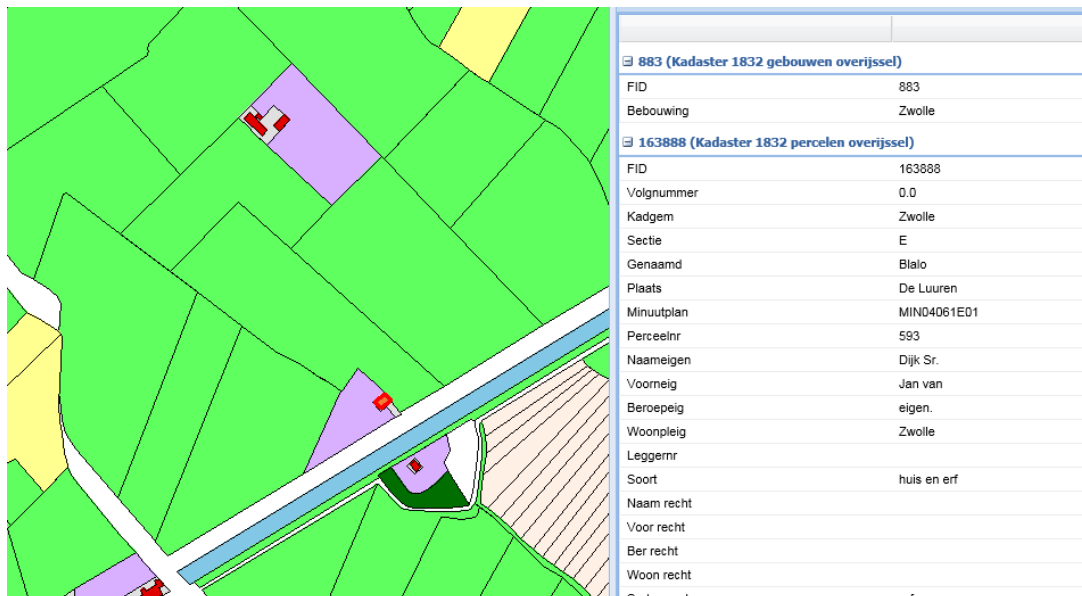
Gesteld wordt dat de locatiebepaling van het gebied onjuist is en niet correct is onderbouwd. Op afbeelding 60 uit ca. 1929 van de quickscan is bebouwing te zien op de huidige Julianastraat. De plaatsbepaling van het archeologische waarde gebied ten opzichte van het voormalige joodse kerkhof klopt niet. Reclamant geeft aan dat hij en eerdere bewoners van zijn perceel geen puin hebben gevonden bij werkzaamheden in de grond. Ook de burens hebben bij werkzaamheden in de grond geen puin gevonden bij de bouw van de garage. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente de burger op hoge kosten wil jagen zonder zelf goed onderzoek te doen.

Gesteld wordt dat de gebiedsbepaling van het tweede gebied met archeologische waarde ook niet klopt. Aangegeven wordt dat er geen sprake was van een landgoed of iets dergelijks, en dat het gebied dat 50 tot 100 centimeter beneden straatniveau lag later is opgespoten.

*Reactie van de gemeente:*

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is gegeven aan gronden die op de Archeologische Waarderingskaart Zwolle een waarderingskans van 50% of meer hebben gekregen. Voor de waarderingskaart is gebruik gemaakt van informatie uit het Centraal Archeologisch Archief (CAA) bij de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed in Amersfoort (RCE), informatie van amateur-archeologen, gegevens van de archeologische sectie van de gemeente Zwolle, het kadastrale minuutplan uit 1832, de geomorfologische kaart en waarnemingen in het veld.

De waardering van de gronden in de Veerallee is met name gebaseerd op de kadastrale minuut van 1832. In de periode rond 1832 was op het gebied waar nu onder andere de Veerallee 40 is gelegen een oude huisplaats gevestigd. Dit wordt bevestigd op de Topografisch Militaire Kaart (veldminuut) uit 1851 (zie afbeelding hieronder). Veel huizen en erven op de kadastrale kaart van 1832 gaan terug op voorgangers uit de Middeleeuwen. Dit kan ook het geval zijn voor deze huisplaats. Naast de huisplaats is ook de voormalige tuin E588 op de kaart meegenomen. Dit om tevens te kunnen achterhalen wat de natuurlijke ondergrond van deze locatie is geweest. De verwachting is dat het op een natuurlijke dekzandrug ligt. Om deze reden heeft de grond een waarderingskans gekregen van 50%.



Afbeelding 1: uitsnede uit de gedigitaliseerde kadastrale minuut van 1832 (HisGis).



afbeelding: detail Topografisch Militaire Kaart (veldminuut) door J.V.D. Dittlinger, 1851 (Nationaal Archief)

De beschrijving van de historie van dit gebied in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.2 Archeologie) wordt aangevuld met nadere informatie.

Dat reclamant en voorgaande bewoners en burenen geen puin hebben gevonden hoeft niet te betekenen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn. Bij archeologisch onderzoek wordt naast het verzamelen van archeologische vondsten ook informatie verkregen over de bodemopbouw. Zo voeren boringen bij een inventariserend archeologisch onderzoek doorgaans tot 2 à 3 meter diep waardoor ook informatie wordt verkregen over de lagen onder de opgebrachte grondlaag.

Wat betreft de kosten voortvloeiend uit archeologisch onderzoek. Als een particulier door een niet op winst gericht, kleinschalig (bouw)plan, bijvoorbeeld een uitbreiding van een woning, archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren dan kan hij/zij een beroep doen op een tegemoetkoming in de kosten van het archeologisch onderzoek (opgravingskosten). De gemeentelijke bijdrage bestaat uit de opgravingskosten minus 1% van de bruto projectkosten. Dit om particulieren niet met onredelijk hoge financiële kosten te belasten.

Overigens heeft de door reclamant aangehaalde Cultuurhistorische quickscan (bijlage 1 bij de toelichting) betrekking op de cultuurhistorie van de aanwezige bebouwing en niet op de archeologische waarden.

Het voormalige Joodse kerkhof dat reclamant aanhaalt was gevestigd op het huidige parkeerterrein van Dinoland, aan de zuidzijde van de Willemsvaart/Nieuwe Veerallee. Dit gebied ligt buiten het plangebied van bestemmingsplan Veerallee. Het voert te ver om de waardering van gebieden buiten het plangebied te betrekken bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan Veerallee.

### **2.1.2 Vormgeving bouwvlak Veerallee 40**

#### *Samenvatting zienswijze:*

Reclamant ziet graag dat zijn gehele bebouwing in het bouwvlak wordt opgenomen. Dit gelet op de conserverende aard van het bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat het huis inclusief tuinkamer en garage in één keer is gebouwd en dat geen sprake is van latere uitbouwen.

#### *Reactie van de gemeente:*

Zoals reclamant aangeeft is het voorliggende bestemmingsplan Veerallee conserverend van karakter. Dit betekent dat er geen structurele veranderingen ten opzichte van het geldende plan worden opgenomen. Daarbij wordt de bestaande bebouwing conform het huidige legale gebruik en volume bestemd.

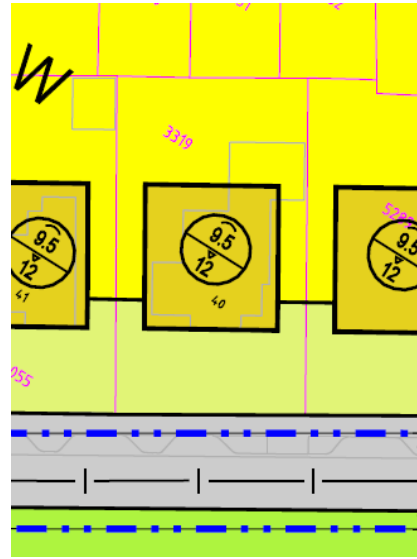
Het bouwvlak ter plaatse van de Veerallee 40 is conserverend overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Veerallee.

De hoofdmassa van de woning is gelegen in het bouwvlak en bestaat uit een bouwlaag met daarop een kap met daarin twee verdiepingen.

De tuinkamer/garage, met een bouwhoogte van circa 3 meter hoog en een plat dak, ligt bijna geheel buiten het bouwvlak.



afbeelding 1:  
ontwerpbestemmingsplan Veerallee



afbeelding 2:  
geldend bestemmingsplan Veerallee



afbeelding 3:  
Veerallee 40 in vogelvlucht (juli 2013)



afbeelding 4:  
Veerallee 40 streetview (febr. 2018)

In de regels van de bestemming Wonen in ontwerpbestemmingsplan Veerallee is opgenomen dat binnen het bouwvlak hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd maar zijn wel bijbehorende bouwwerken toegestaan. Dit tot een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 50% van het achterterfgebied tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>. De goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. De bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.

De tuinkamer/garage past qua maatvoering binnen deze bouwregels voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak.

Onder een bijbehorend bouwwerk wordt in de regels verstaan (art. 1.20):

*“uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak”*

Onder een hoofdgebouw wordt in de regels verstaan (art. 1.52):

*“een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken”*

In jurisprudentie (ABRvS 11 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:48), is geoordeeld dat een aan- of uitbouw zich van het hoofdgebouw waartoe het behoort onderscheidt doordat het in bouwkundig opzicht herkenbaar is als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op het hoofdgebouw, waarmee het functioneel is verbonden. Geoordeeld werd dat een term als “tegen aangebouwd gebouw” niet dient te worden gelezen als een deel van het gebouw dat nieuwer is dan het hoofdgebouw.

Duidelijk is dat de tuinkamer/garage functioneel verbonden is met de woning. Echter, de omstandigheid dat de tuinkamer/garage van oorsprong bij de woning hoort brengt op zichzelf niet met zich dat het moet worden aangemerkt als deel van het hoofdgebouw.

Gelet op het vorenstaande en de bouwkundige uitstraling van de tuinkamer/garage, waaronder de lagere bouwhoogte met plat dak, wordt de tuinkamer/garage aangemerkt als bijbehorend bouwwerk. Deze past binnen de regels voor bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak. Hierom wordt geen reden gezien de tuinkamer/garage in het bouwvlak op te nemen.

### **2.1.3 Advies**

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

Voorgesteld wordt om paragraaf 3.2 (Archeologie) van de toelichting aan te vullen met nadere informatie over de gebieden met een 50% waarderingskans.

## **Wijzigingsnota**

**bestemmingsplan Veerallee**



## Wijzigingen

### Naar aanleiding van tegemoet komen aan zienswijzen:

#### Plantoelichting

Naar aanleiding van de beantwoording van de zienswijze, zoals aangegeven in de zienswijzennota, is de plantoelichting bijgesteld.

### Ambtshalve:

#### Wijziging in de verbeelding:

1. Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' op te nemen ter hoogte van de IJsselallee zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (GML-bestand NL.IMRO.0193.BP17022-0004);
2. Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door de bestemmingsgrens en het bouwvlak van de bestemming 'Wonen - Meergezinshuis' ter hoogte van de Veerallee 59-61c op de hoek van de Veerallee en de Jonkheer Strick van Linschotenlaan aan te passen aan de bestaande situatie, zoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (GML-bestand NL.IMRO.0193.BP17022-0004);
3. Voorgesteld wordt om de verbeelding te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – afwijkend gebruik' op te nemen voor de volgende adressen:
  - Koningin Wilhelminastraat 7
  - Koningin Wilhelminastraat 10/10a
  - Koningin Wilhelminastraat 22/22a
  - Koningin Wilhelminastraat 25/25a
  - Prins Mauritsstraat 34/34a
  - Prins Mauritsstraat 46/46a
  - Prins Mauritsstraat 48a
  - Prins Mauritsstraat 60/60azoals aangegeven op de gewijzigde verbeelding (GML-bestand NL.IMRO.0193.BP17022-0004);

#### Wijzigingen in de regels:

4. Voorgesteld wordt om de regels te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door in Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik de volgende adressen met bijbehorende afwijkend gebruik en aantal in te voegen:

|                                      |           |           |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| <i>Koningin Wilhelminastraat 7</i>   | <i>kv</i> | <i>20</i> |
| <i>Koningin Wilhelminastraat 10</i>  | <i>kv</i> | <i>4</i>  |
| <i>Koningin Wilhelminastraat 10a</i> | <i>kv</i> | <i>8</i>  |
| <i>Koningin Wilhelminastraat 22</i>  | <i>kv</i> | <i>4</i>  |
| <i>Koningin Wilhelminastraat 22a</i> | <i>kv</i> | <i>4</i>  |
| <i>Koningin Wilhelminastraat 25</i>  | <i>kv</i> | <i>4</i>  |
| <i>Koningin Wilhelminastraat 25a</i> | <i>kv</i> | <i>5</i>  |
| <i>Prins Mauritsstraat 16</i>        | <i>kv</i> | <i>4</i>  |
| <i>Prins Mauritsstraat 34</i>        | <i>kv</i> | <i>4</i>  |

Datum  
Titel

22 juni 2018  
Wijzigingsnota bestemmingsplan Veerallee

|                                |           |          |
|--------------------------------|-----------|----------|
| <i>Prins Mauritsstraat 34a</i> | <i>kv</i> | <i>4</i> |
| <i>Prins Mauritsstraat 46</i>  | <i>kv</i> | <i>4</i> |
| <i>Prins Mauritsstraat 46a</i> | <i>kv</i> | <i>4</i> |
| <i>Prins Mauritsstraat 48a</i> | <i>kv</i> | <i>4</i> |
| <i>Prins Mauritsstraat 60</i>  | <i>kv</i> | <i>4</i> |
| <i>Prins Mauritsstraat 60a</i> | <i>kv</i> | <i>6</i> |