

ZWRP - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038

www.zwolle.nl

Zienswijzennota

bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade

omgevingsvergunning realiseren van 110 appartementen

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Behandeling zienswijzen	5
2.1	Reclamant 1	5
2.1.1	Zon	5
2.1.2	Uitzicht	5
2.1.3	Privacy	6
2.1.4	Voetpad	6
2.1.5	Advies	6
2.2	Reclamant 2	6
2.2.2	Bezonning	7
2.2.3	Zonnepanelen	8
2.2.4	Parkeernorm	9
2.2.5	Advies	9
2.3	Reclamant 3	9
2.3.1	Betrekken buurt	9
2.3.2	Inleveren zonuren	10
2.3.3	Privacy	10
2.3.4	Grootchaligheid	10
2.3.5	Te grote bouwvolumes	11
2.3.6	Hittestress	11
2.3.7	Windhinder	12
2.3.8	Parkeernormen	12
2.3.9	Gevaarlijke uitrit	13
2.3.10	Verkeerstoename	13
2.3.11	Procedure	14
2.3.12	Betrekken buurt	14
2.3.13	Parkeernormen	14
2.3.14	Overlast	15
2.3.15	Advies	16

1 Inleiding

Het plangebied is gelegen aan de Govert Flinckstraat 2 / Schuttevaerkade 80 t/m 90 in Zwolle. Op het perceel bevindt zich een kantoor. Het plan van de initiatiefnemer is om het kantoor te slopen en op de locatie een gevarieerd aanbod van maximaal 110 woningen te realiseren. Daarnaast voorziet het plan in beperkte commerciële ruimte (350 m²) en worden er fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd. Op het dak van de parkeergarage wordt een openbaar toegankelijke daktuin aangelegd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de juridische kaders van het vigerende bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan, een omgevingsvergunning en een besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï maken deze ontwikkeling mogelijk. De besluiten zijn tegelijkertijd ter inzage gelegd omdat gebruik wordt gemaakt van de coördinatie-regeling. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 17 januari 2022 een coördinatiebesluit genomen.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan “Diezerpoort, Schuttevaerkade”, het ontwerp besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder Schuttevaerkade en de ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren 110 appartementen aan de Govert Flinckstraat 2, Schuttevaerkade 80 t/m 90 hebben met ingang van 25 mei 2022 tot en met 5 juli 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken is op 24 mei 2022 gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad.

Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal in te zien op:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0193.BP20019-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP19017-/NL.IMRO.0193.BP20019-0003/>

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

Het ontwerp besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder Schuttevaerkade en de ontwerp omgevingsvergunning hebben ter inzage in het Stadskantoor gelegen.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade en de ontwerp omgevingsvergunning zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen de reclamanten in hun zienswijze te ontvangen. De eerste zienswijze is mondeling naar voren gebracht, de andere twee zienswijzen zijn schriftelijk naar voren gebracht en ze zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Bevoegdheden bestuur

De vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief de behandeling van de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, vindt plaats door de gemeenteraad. Het college (of via mandatering) beslist over de met het bestemmingsplan mee

gecoördineerde aanvraag om omgevingsvergunning, inclusief de zienswijze daarover. Het college (of via mandatering) beslist ook over het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

In de zienswijze is duidelijk aangegeven of tegen de ontwerp-omgevingsvergunning of het ontwerpbestemmingsplan is opgekomen, dit in verband met de verschillende bevoegde bestuursorganen. De inhoudelijke zienswijzen zijn grotendeels gelijk, vandaar dat ze samen worden behandeld in deze zienswijzennota.

2 Behandeling zienswijzen

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

2.1 Reclamant 1

Deze zienswijze is gericht tegen het bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade.

2.1.1 Zon

Samenvatting zienswijze:

Het belangrijkste punt is het gedeeltelijk verdwijnen van zonlicht. Als gevolg hiervan is er sprake van verminderende opbrengst van de zonnepanelen. Het zorgt ook voor minder warmte in huis. Naast dit energie/kostenaspect zorgt een vermindering aan zonuren ook voor minder woongenot omdat er in het voor- en najaar minder zon in de tuin en woning zal zijn.

Reactie van de gemeente:

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd waaruit blijkt dat voor de woning van reclamant wordt voldaan aan de 'lichte' TNO-norm. Deze norm schrijft minimaal 2 uur zon per dag voor (meetpunt in het midden van de vensterbank, binnenkant raam), gedurende de periode 19 februari – 21 oktober. Het op deze wijze uitvoeren van een bezonningsonderzoek is gebruikelijk en toereikend voor de bepaling van de schaduwhinder op bestaande woningen in de omgeving. Wij beschouwen de gehanteerde dagen in het onderzoek als representatief en naar ons oordeel is er sprake van een aanvaardbare bezonningssituatie.

2.1.2 Uitzicht

Samenvatting zienswijze:

Er is in de huidige situatie sprake van vrij uitzicht richting de Schuttevaerkade. In de nieuwe situatie komt daar een knots van een gebouw te staan. Vooral de hoogte is bezwaarlijk waar op uitgekeken wordt. Het gebouw wordt namelijk 8 lagen hoog.

Reactie van de gemeente:

Vanaf het perceel is er in de huidige situatie zicht op de Schuttevaerkade. In het voorliggende bestemmingsplan is er in die lijn een bouwvolume van maximaal 30 meter geprojecteerd. Het zicht richting de Schuttevaerkade verdwijnt hiermee inderdaad. Op grond van het huidige geldende bestemmingsplan Diezerpoort mag echter ter plaatse gebouwd worden tot maximaal 15 meter hoogte. Gelet op de al bestaande planologische bouw mogelijkheden verdwijnt het uitzicht dus niet. Daarnaast kan je leefomgeving door bouw mogelijkheden veranderen. Bovendien bestaat er geen recht op vrij (hemel)uitzicht.

2.1.3 Privacy

Samenvatting zienswijze:

Vanaf de balkons van dat gebouw kan worden uitgekeken op onze tuin en veranda.

Reactie van de gemeente:

Gelet op de situering van de geprojecteerde balkons zal dit invloed hebben op de privacy van reclamant. Het dichtstbijzijnde appartementengebouw zal op circa 20 meter komen te liggen vanaf de woning. Het plangebied ligt in een hoogstedelijke omgeving (nabij het stadscentrum) waar enig zicht vanaf andermans perceel inherent is aan het wonen in een dergelijke omgeving. De beoogde balkons zullen weliswaar enige invloed hebben op de privacy maar bij een afstand van circa 20 meter stellen wij ons op het standpunt dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

2.1.4 Voetpad

Samenvatting zienswijze:

Er is in de huidige situatie vanaf het perceel naar de Schuttevaerkade een voetpad aanwezig. Er wordt graag gezien dat zo'n soort verbinding in tact blijft.

Reactie van de gemeente:

Er is in de huidige situatie geen rechtstreeks pad tussen het percelen van reclamant en de Schuttevaerkade. In de huidige situatie is er wel sprake van een 'olifantenpaadje'. In de nieuwe situatie worden er twee brede toegangen gemaakt vanaf de Van Miereveltstraat naar de tuin. Via een trap betreedt men dan de tuin. Vanuit de tuin loop je vervolgens naar de Schuttevaerkade. De tuin wordt openbaar toegankelijk. Kortom er wordt een fraaie verbinding gemaakt tussen de Van Miereveltstraat en de Schuttevaerkade.

2.1.5 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant 1 in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze.

2.2 Reclamant 2

Deze zienswijze is gericht tegen het bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade.

2.2.1 Hoogte woontoren 14 verdiepingen

Samenvatting zienswijze:

Begrepen wordt dat in stedelijk gebied nieuwbouw plaatsvindt, ook rondom de stadskern van Zwolle. Afgevraagd wordt echter waarom de wooncomplexen zo hoog ten opzichte van de bestaande laagbouw zijn en dan met name de woontoren van 14 verdiepingen. Dit is meters hoger dan bijvoorbeeld het wooncomplex 'Kop van Hoog'

aan de Pannenkoekendijk. Afgevraagd wordt of extra opbrengst voor de ontwikkelaar belangrijker is dan de menselijke maat aanhouden voor bewoners. Door het aantal verdiepingen te verminderen met 3 verdiepingen behoudt het ook dezelfde zichtlijn met gelijk ogende nieuwbouwcomplexen (Talentenplein, Pannenkoekendijk). Wij betwijfelen ten eerste de conclusie uit het bestemmingsplan dat de hoogbouw van de nieuw te bouwen wooncomplexen aan de Schuttevaerkade passend is in de omgeving.

Reactie van de gemeente:

Wij realiseren ons terdege dat de situatie ter plaatse zal veranderen maar naar ons oordeel sluiten de geprojecteerde gebouwen qua hoogte (maximaal 13 bouwlagen), massa en positionering aan bij het bebouwingsbeeld. In de paragrafen 2.4.1, 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.4 van de bestemmingsplantoelichting worden de stedenbouwkundige (uitgangs)punten beschreven. Onderstaand wordt nog nader ingegaan op de hoogte. Volgens de omgevingsvisie, waar het plangebied onderdeel uitmaakt van de StadsKrans, mogen nieuwe gebouwen in deze zone niet hoger worden dan 35-45 meter. Het bestemmingsplan is met dit uitgangspunt in overeenstemming. De positie van de beoogde ontwikkellocatie in de stad is bijzonder. Het vormt als het ware een sluitsteen in de diverse ontwikkelingen in de omgeving en in het bijzonder van een reeks projecten rondom het Rode Torenplein waarin de verbinding tussen historische binnenstad met de schil aan de westzijde wordt gelegd. Bij die plannen is gezocht naar samenhang in schaal en maat van de gebouwen, goede aansluiting op de openbare ruimte en contact met het water. Afgelopen jaren is de stedenbouwkundige context van de omgeving hierdoor drastisch veranderd. Langs de Pannenkoekendijk is aan de Kamperpoort een stadsgevel ontwikkeld met het Katwolderplein als climax. Op de hoek waar het water van de stadsgracht is verbonden met het Zwarte Water is een gebouwensemble ten behoeve van studentenhuisvesting ontwikkeld. En het Kraanbolwerk is getransformeerd tot een bijzonder binnenstedelijke woonomgeving. Voor dit project is gekozen voor een ensemble van verticaal gelede panden met een gevarieerd dakenlandschap. De verticale geleiding ontstaat door de slankheid van het gebouw. Het onderste deel van het gebouw maakt onderdeel uit van de volumes die met elkaar het ensemble vormen. Daarop, of eigenlijk daaruit, rijst op één plek uit het basisvolume het ranke deel van het gebouw. Hiermee krijgt het gebouw een bijzondere, onderscheidende uitstraling. Dit vormt het hoogteaccent. Dit volume is slank en smal. De panden kennen een evenwichtige hoogteopbouw die is afgestemd op de bouwvolumes van de studentenhuisvesting, Katwolderplein en het Kraanbolwerk. Inclusief een hoogteaccent vergelijkbaar met “Kop van Hoog” en de “Koningin”. Samen vormen ze een omlijsting van de plek en markeren dit bijzondere knooppunt in de stad waar het Sallandse water via de gracht en het Zwarte water de stad verlaat. Bovendien markeert het een belangrijke entree van de binnenring. Gezamenlijk zijn alle gebouwen zorgvuldig ingepast met oog voor de omgeving.

2.2.2 Bezonning

Samenvatting zienswijze:

Het toevoegen van 3 extra verdiepingen gaat ten koste van de bezonning op de bestaande laagbouw. De schaduwwerking heeft al een dusdanig invloed dat het huis ruim 4 maanden per jaar in de schaduw staat. In het bezonningsrapport wordt

geconcludeerd dat het op basis van TNO richtlijnen wel mee valt met de schaduwwerking. In het rapport wordt het afgedaan als een kleine overschrijding. Die richtlijn is er niet voor niets: een overschrijding is een overschrijding. De conclusie betekent een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Er dient een second opinion van een onafhankelijke organisatie te komen die de conclusie toetst als ook of de richtlijnen van TNO uit 1962 de juiste richtlijnen zijn om aan te toetsen en of het onderzoek wel is gebaseerd op 14 verdiepingen.

Reactie van de gemeente:

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd waaruit blijkt dat voor de woning van reclamant op 19 februari niet wordt voldaan aan de 'lichte' TNO-norm. Deze norm schrijft minimaal 2 uur zon per dag voor (meetpunt in het midden van de vensterbank, binnenkant raam), gedurende de periode 19 februari – 21 oktober. De mogelijke bezonningsduur op 19 februari bedraagt circa 1,5 uur. Vijf dagen later wordt wel voldaan aan de norm. In de overige voor de lichte TNO-norm relevante maanden is er ook voor deze woning meer dan twee uur zon.

Er bestaan geen wettelijke normen bestaan die zien op een minimum aantal zonuren per dag in een woning. De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan bestuursorganen. Dit betekent dat er beleidsruimte is voor dit onderwerp. Dat neemt echter niet weg dat een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van een omwonende.

Wij stellen ons op het standpunt dat de schaduwwerking van beperkte duur is. Daarnaast ligt de woning in een hoogstedelijke omgeving. In een hoogstedelijke omgeving kunnen ons inziens minder hoge eisen aan bezonning worden gesteld dan in andere gebieden. Gelet hierop kennen wij een groter gewicht toe aan de belangen die zijn gemoeid met de uitvoering van het plan, dan aan de beperkte afname van bezonning die daaruit voortvloeit voor deze woning. Het plan leidt niet tot een onaanvaardbare verslechtering van de bezonning van deze woning.

Het ligt in de weg om zelf te voorzien in een tegenonderzoek als de uitkomsten van een bepaald onderzoek in twijfel worden getrokken. Nu er geen tegenonderzoek is overgelegd waaruit blijkt dat het verrichte onderzoek onjuist is, kunnen wij ons baseren op het verrichte onderzoek.

2.2.3 Zonnepanelen

Samenvatting zienswijze:

De zonnepanelen op het dak ondervinden nadelen van de schaduwwerking. Dat heeft een behoorlijke impact op de opwekking van duurzame energie en de opbrengst ervan.

Reactie van de gemeente:

Uit de bezonningsstudie (zie punt 2.2.2) blijkt dat op een aantal dagen niet wordt voldaan aan de lichte TNO norm. Dit geldt echter voor het meetpunt in het midden van de vensterbank. De zonnepanelen liggen op het schuine dak aan de voorzijde van de woning. Eventuele nadelige werking blijft beperkt omdat in deze maanden de opbrengsten in zijn algemeenheid al niet hoog zijn. De uitkomsten van het onderzoek tonen ook aan dat in de zonnrijke maanden de zonnepanelen geen hinder ondervinden van de nieuwbouw. Er ontstaat zodoende geen onevenredige schade qua opbrengstenderving van de zonnepanelen.

2.2.4 Parkeernorm

Samenvatting zienswijze:

Er wordt ernstig getwijfeld aan de conclusie dat de parkeernorm voldoende voldoet aan de standaard parkeernorm. Dit moet onafhankelijk getoetst worden. Er zijn teveel aannames gedaan in het onderzoek naar de parkeernorm.

Reactie van de gemeente:

Wij vinden het jammer dat u twijfels heeft over de conclusies uit de rapportage “Visie op mobiliteit Schuttevaerkade”. Deze rapportage dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan is uitgevoerd door een onafhankelijk adviesbureau (Goudappel), waarbij voldaan is aan de geldende eisen en richtlijnen. In de rapportage wordt op een correcte wijze op basis van argumenten de verwachte parkeerbehoefte onderbouwd. De toekomstige parkeersituatie als gevolg van het plan is dan ook aanvaardbaar. Het ligt in de weg om zelf te voorzien in een tegenonderzoek als de uitkomsten van een bepaald onderzoek in twijfel worden getrokken. Nu er geen tegenonderzoek is overgelegd waaruit blijkt dat het verrichte onderzoek onjuist is, kunnen wij ons baseren op het verrichte onderzoek.

2.2.5 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant 2 in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze.

2.3 Reclamant 3

Zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan:

2.3.1 Betrekken buurt

Samenvatting zienswijze:

Tijdens de planvorming is de buurt veel te weinig betrokken geweest.

Reactie van de gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 6.3) staat uitvoerig beschreven dat op meerdere manieren (o.a. informatieavonden, nieuwbrieven en één op één contacten) de buurt betrokken is geweest bij de planvorming. Op basis van gemaakte opmerkingen hebben wijzigingen plaatsgevonden. Dit heeft ons inziens geleid tot een acceptabel plan. Het betrekken van de buurt brengt helaas niet met zich mee dat iedere bewoner tevreden kan worden gesteld. Het betrekken van de buurt, los van de terinzagelegging van het ontwerpplan, maakt op zichzelf geen deel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geregelde procedure en is dus in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet verplicht (dit is in lijn met ECLI:NL:RVS:2021:920, rechtsoverweging 3.1 (bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55)).

2.3.2 Inleveren zonuren

Samenvatting zienswijze:

Uit de bezonningsstudie blijkt dat er minder zonlicht zal zijn na realisatie. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtlijn van TNO. In onderzoek wordt deze achteruitgang van zonlicht acceptabel geacht. Dit is duidelijk niet acceptabel en gaat ten koste van het woonplezier. Er is tevens geen vergelijking gemaakt met de huidige situatie. Hier dient onderzoek naar gedaan te worden. Mede door de teruggang zal het ook minder aantrekkelijk worden om te kiezen voor zonnepanelen.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.2 en 2.2.3 is gesteld.

2.3.3 Privacy

Samenvatting zienswijze:

Door de bouw is er sprake van sterk verminderde privacy omdat een groot deel zicht op het huis en de tuin zullen hebben. Er is nu vrij zicht op het kantoorgebouw waar het 's avonds erg rustig is en de lucht en de sterren gezien kunnen worden.

Reactie van de gemeente:

Gelet op de situering van de geprojecteerde woningen zal dit invloed hebben op de privacy van reclamant. Het dichtstbijzijnde gebouw zal op circa 15 meter komen te liggen vanaf de woning. Het plangebied ligt in een hoogstedelijke omgeving (nabij het stadscentrum) waar enig zicht vanaf andermans perceel inherent is aan het wonen in een dergelijke omgeving. De beoogde woningen zullen weliswaar invloed hebben op de privacy maar bij een afstand van circa 15 meter stellen wij ons op het standpunt dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarbij nemen wij ook in ogenschouw dat in het huidige bestemmingsplan op een afstand van circa 22 meter van de woning een kantoorgebouw gerealiseerd kan worden met een maximale hoogte van 15 meter. Die hoogte is gelijk aan de maximale hoogte van de geprojecteerde woningen. Gelet op deze al bestaande planologische bouw mogelijkheden verdwijnt het vrije uitzicht dus niet. Bovendien bestaat er geen recht op vrij (hemel)uitzicht.

2.3.4 Grootschaligheid

Samenvatting zienswijze:

Het project is grootschalig tegenover een kleinschalige wijk die bestaat uit kleine eengezinswoningen. Er is sprake van een groot contrast in volume en is uit proportie met de aangrenzende wijk. Er zal sprake zijn van een kokereffect waardoor geen vrij uitzicht meer zal zijn op de hemelkoepel.

Reactie van de gemeente:

De bouwhoogte varieert van 3 tot 13 bouwlagen, waarbij het grootste volume is georiënteerd op de hoek Schuttevaerkade/ Govert Flinckstraat, die daarmee ook de hoek ter hoogte van de rotonde begeleidt. Ruimtelijk gezien wordt hiermee aansluiting gezocht bij het pand van de Kamer van Koophandel en de studentenhuisvesting rond

de bestaande rotonde. De laagste bebouwing is aan de Van Miereveltstraat gepositioneerd, waardoor er een geleidelijke overgang wordt bewerkstelligd ten opzichte van de bestaande woonbebouwing aan de kant van de wijk Dieze. De positie van de bebouwing is zodanig ontworpen dat er sprake is van een zoveel mogelijk open structuur, waarbij de buitenruimte tussen de woonblokken openbaar toegankelijk is. Daarmee ontstaat een ruimtelijke relatie tussen de Van Miereveltstraat en de ruimte langs de Schuttevaerkade, die relatie is er op dit moment niet, hierdoor ontstaat er een aantrekkelijkere woonomgeving. Zo ontstaat er zowel een aansluiting op de bestaande woonomgeving als een mix met de omliggende functies, zoals woningbouw in Dieze en bedrijvigheid langs de Burgemeester Roelenweg en de Schuttevaerkade.

2.3.5 Te grote bouwvolumes

Samenvatting zienswijze:

De te grote bouwvolumes en de hoogtes op een prominente plek van Zwolle trekken te veel aandacht en veroorzaken vervuiling van het stadsgezicht. Het terugbrengen van bouwvolumes maakt het meer harmonieus met de omgeving.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.1 is gesteld.

2.3.6 Hittestress

Samenvatting zienswijze:

Er is in het tussenliggende gebied geen groen gepland, wat er eerder wel was en deze bomen zijn inmiddels al gekapt. In het plan zal er op deze manier sprake zijn van hittestress.

Reactie van de gemeente:

In de nul situatie was het grootste deel van de het plangebied verhard als gevolg van het kantoorgebouw met daaromheen een betegeld parkeerterrein met een kleine groenstrook aan de voorzijde en aan de achterzijde een rij struikgewas en bomen. Per saldo zal meer groen worden toegevoegd en minder verharding terugkomen. De binnentuin en de omgeving rondom de gebouwen worden zo groen mogelijk ingericht. Er wordt een open inrichting gecreëerd dat de mogelijkheid biedt om wind (ventilatie) door de binnentuin te leiden. Ook wordt de binnentuin zo ingericht dat er schaduwrijke plekken in de zomer en zonnige plekken in de winter te vinden zijn. De binnentuin komt tussen de gebouwen in te liggen, dit draagt ook bij aan schaduw en verkoeling. Het doel is om zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk groen aan te leggen ten behoeve van de opvang van water en het voorkomen van hittestress. De vergroening en opening van de locatie richting de omgeving zal de lokale (gevoels- en) luchttemperatuur doen dalen en werkt daarmee verkoelend. Het gebied is daarmee beter bestand tegen de gevolgen van een periode van hitte, welke in de toekomst vaker voor zal komen. Tot slot voldoet deze ontwikkeling aan de gemeentelijke beleidskaders rondom groen en de compensatie daarvan. Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat de planvorming geen nadelige effecten heeft met betrekking tot hittestress.

2.3.7 Windhinder

Samenvatting zienswijze:

Er zal nog nader onderzoek naar windhinder gedaan moeten worden. In het windonderzoek is gewerkt met een waarde van 50 kilometer per uur. Gezien klimaatverandering zullen er vaker hogere windsnelheden ontstaan wat een reden lijkt tot verder onderzoek met hogere windsnelheden om gevaarlijke situaties te voorkomen.

Reactie van de gemeente:

Er zijn geen rechtstreeks werkende concrete wettelijke normen voor windhinder die in acht moeten worden genomen. Uit de algemene norm van artikel 3.1 van de Wro volgt wel dat, vanwege de voorziene hoge bebouwing, er gevolgen kunnen zijn voor het windklimaat in de omgeving en dat deze gevolgen onderzocht moeten worden en de aanvaardbaarheid daarvan onderbouwd moet worden. Voor het beoordelen van de aanvaardbaarheid van windhinder is aangesloten bij de systematiek van de NEN 8100. Uit het onderzoek blijkt dat op gebouwniveau en in de omgeving geen windhinder ontstaat die leidt tot gevaar of tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat. Naar ons oordeel bevat het windonderzoek geen zodanige tekortkomingen of onjuistheden dat we ons daar in redelijkheid niet op konden baseren. Het windonderzoek geeft voldoende inzicht in de gevolgen van het te realiseren woonproject. Er behoeft geen onderzoek te worden gedaan naar hogere windsnelheden.

2.3.8 Parkeernormen

Samenvatting zienswijze:

Het plan kan niet voldoen aan de parkeervraag op eigen terrein. Er wordt vanuit gegaan dat bezoekers zullen parkeren binnen een straal van 500 meter, maar men zal altijd zo dicht mogelijk parkeren bij waar men moet zijn en daarmee wordt er als eerste gekeken worden naar de achterliggende wijk. Daarmee zal dit tot extra parkeerlast zorgen in de aangrenzende wijk en voor de huidige bewoners van de wijk minder plek zijn en daarmee is het parkeerbeleid voor het plan niet realistisch. De parkeerdruk zal onaanvaardbaar toenemen. De veronderstellingen met betrekking tot parkeren en autobezit zijn wel erg rooskleurig gesteld. De verwachting dat slechts er slechts een parkeerbehoefte is van 0,3 per eenpersoonshuishouden ligt niet voor de hand. Daarnaast gaat de parkeergarage voorzien in de parkeerbehoefte van bewoners en niet van bezoekers. Daarvan wordt slechts gesteld dat daarvoor in een "andere oplossing" wordt voorzien. Wat die andere oplossing dan is, wordt niet duidelijk gemaakt. Tevens worden er dure woningen verkocht waarbij men verwacht dat de bewoners maar 1 auto hebben per appartement. Voor de goedkopere starterswoningen zal geen parkeerplaats beschikbaar zijn, niet in de parkeergarage en niet in de wijk. Dit zal er juist voor kunnen zorgen dat de gemeente toch meer parkeervergunningen zal gaan verstrekken. In ieder geval zal het parkeerprobleem hier niet mee worden opgelost maar juist zorgen een toename van parkeeroverlast voor de aangrenzende wijk.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.4 is gesteld. Aanvullend daarop het volgende.

De gemeente heeft vastgesteld beleid waarbij gestreefd wordt naar het stimuleren van lopen en fietsen. Het ongebreideld faciliteren van auto-bereikbaarheid staat niet voorop. Initiatiefnemer creëert voldoende ruimte om fietsen en lopen te stimuleren. Bovendien worden er toch nog 103 parkeerplaatsen in de kelder gefaciliteerd. Gemiddeld bijna 1 plek per woning. Zoals bij veel ontwikkelingen in en rond de binnenstad kunnen bezoekers parkeren op plekken die daarvoor beschikbaar zijn. Dit zijn plekken in de wijk en op parkeerterreinen, variërend in loopafstand. Dit zal op momenten resulteren in een verhoogde parkeerdruk. Uit onderzoek blijkt echter dat op de maatgevende momenten (nacht), de extra parkeervraag als gevolg van bezoekers van dit bouwplan geen effect heeft op de omgeving.

De parkeerbehoefte is niet 0,3 parkeerplaats per eenpersoonshuishouden maar dat betreft de parkeernorm voor bezoek. Dit betreft een landelijke parkeernorm en zodoende heel gebruikelijk om hier aansluiting bij te zoeken. Waarbij opgemerkt wordt dat dit parkeerkengetal onder druk staat en, zeker in sterk stedelijk gebied, het kengetal in de toekomst nog wel eens lager zou kunnen uitvallen.

De “andere oplossing” wordt verderop in het parkeeronderzoek wel genoemd (bladzijde 23). Het gaat dan bijvoorbeeld om bestaande parkeerplaatsen in het openbare gebied rondom de ontwikkellocatie.

Gelet op de Regeling Parkeernormen en de gesloten overeenkomst is het uitgesloten dat de gemeente parkeervergunningen zal gaan verstrekken.

2.3.9 Gevaarlijke uitrit

Samenvatting zienswijze:

Er is sprake van een gevaarlijke uitrit van de parkeergarage aan de Govert Flinckstraat vanwege verminderd zicht bij het uitrijden door de hoge gebouwen in een smalle straat.

Reactie van de gemeente:

De uitrit van de parkeergarage aan de Govert Flinckstraat is niet ideaal, dat zijn wij met reclamant eens. Bij de verdere technische uitwerking zullen maatregelen getroffen worden om de verkeerveiligheid zo veel mogelijk te waarborgen. Hiervoor zijn verschillende oplossingen in gedachten, zoals:

- het plaatsen van een verkeerslicht in de parkeergarage;
- signaleringslampjes in trottoir aanbrengen, welke rood gaan branden zodra een auto de garage uit rijdt. Hierdoor worden voetgangers gewaarschuwd dat er een auto aankomt;
- ter plaatse van de uitrit het trottoir onderbreken en de uitrit bestraten in de gebakken klinker net als de rijbaan. Tussen de uitrit en het trottoir een afgeschuinde trottoirband aanbrengen. Voetgangers hebben daarmee het idee dat ze de uitrit over moeten steken en zullen extra alert zijn.

De definitieve technische oplossingen zijn in dit stadium van de planvorming nog niet bekend. Dit is ook een punt dat ook later vorm kan worden gegeven.

2.3.10 Verkeerstoename

Samenvatting zienswijze:

Het plan zorgt voor verkeerstoename in een smalle straat waar het al druk is in de spits. Tevens zal er meer druk op de rotonde aan de Schuttevaerkade komen. Wat al een gevaarlijk verkeerspunt is.

Reactie van de gemeente:

In de rapportage “Visie op mobiliteit Schuttevaerkade”, dat onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan, wordt de verkeersgeneratie van de ontwikkeling afgezet tegen de bestaande verkeersgeneratie (een kantoorgebouw van 5.400 m² bruto vloeroppervlakte). Geconcludeerd wordt dat de verwachte beperkte toename niet waarneembaar van invloed is op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling en daarmee ook niet op de verkeersveiligheid.

Zienswijze met betrekking tot de ontwerp omgevingsvergunning:

2.3.11 Procedure

Samenvatting zienswijze:

Het komt erg vreemd over dat een omgevingsvergunning al verleend kan worden als het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld door de raad. De gronden waaraan getoetst moet gaan worden zijn nog niet vastgesteld en aangezien er nog veel bezwaren zijn tegen het bestemmingsplan ziet het er niet naar uit dat die in de nabije toekomst definitief worden.

Reactie van de gemeente:

Door het coördinatiebesluit volgen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning dezelfde procedure en dus ook dezelfde rechtsgang. De omgevingsvergunning wordt pas verleend nadat het bestemmingsplan is vastgesteld want de omgevingsvergunning vindt zijn grondslag in het vast te stellen bestemmingsplan. Deze werkwijze is gebaseerd op paragraaf 3.6.1 van de Wet op ruimtelijke ordening.

2.3.12 Betrekken buurt

Samenvatting zienswijze:

Tijdens het maken van het plan is de buurt veel te weinig betrokken geweest.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.1 is gesteld.

2.3.13 Parkeernormen

Samenvatting zienswijze:

Het plan kan niet voldoen aan de parkeervraag op eigen terrein. Er wordt vanuit gegaan dat bezoekers zullen parkeren binnen een straal van 500 meter, maar men zal altijd zo dicht mogelijk parkeren bij waar men moet zijn en daarmee wordt er als eerste gekeken worden naar de achterliggende wijk. Daarmee zal dit tot extra parkeerlast zorgen in de aangrenzende wijk en voor de huidige bewoners van de wijk minder plek zijn en daarmee is het parkeerbeleid voor het plan niet realistisch. De parkeerdruk zal onaanvaardbaar toenemen. De veronderstellingen met betrekking tot parkeren en autobezit zijn wel erg rooskleurig gesteld. De verwachting dat slechts er slechts een parkeerbehoefte is van 0,3 per eenpersoonshuishouden ligt niet voor de hand. Daarnaast gaat de parkeergarage voorzien in de parkeerbehoefte van bewoners en niet

van bezoekers. Daarvan wordt slechts gesteld dat daarvoor in een “andere oplossing” wordt voorzien. Wat die andere oplossing dan is, wordt niet duidelijk gemaakt.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.8 is gesteld.

2.3.14 Overlast

Samenvatting zienswijze:

Door de sloop en bouw zal hinder ontstaan door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht. Er ontstaan hierdoor gezondheidsrisico's met betrekking tot geluidsniveau van 3 jaar werkzaamheden. Er zal sprake zijn van een ongezond leefklimaat in verband met stof bij sloop en uitstoot (o.a. stikstof) bij nieuwbouw voor de huidige bewoners van de aangrenzende wijk waardoor men gezondheidsproblemen kan ontwikkelen. Zie:

<https://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/2019-0177.pdf>

Reactie van de gemeente:

De bouw- en sloopwerkzaamheden zullen tijdelijk overlast geven. Het Bouwbesluit 2012 kent specifieke voorschriften voor het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Artikel 8.1 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig is dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Bij het uitvoeren van de bouw- en sloopwerkzaamheden dient de veiligheid in de omgeving gewaarborgd te worden. Gedacht kan worden aan maatregelen ter voorkoming van letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden normaliter alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd. Het Bouwbesluit 2012 kent specifieke geluidsvoorschriften die niet overschreden mogen worden. Het Bouwbesluit 2012 besteedt verder aandacht aan maatregelen ter beperking van trillings- en stofhinder.

Voor de sloop is een sloopmelding geaccepteerd waarbij een concept-sloopveiligheidsplan is ingediend. Het definitieve veiligheidsplan dient uiterlijk drie weken voordat met de uitvoering wordt begonnen ter goedkeuring bij het bevoegd gezag te worden ingediend.

De initiatiefnemer maakt daarnaast contractuele afspraken met de aannemers om zoveel rekening te houden met de omwonenden, overlast tot een minimum te beperken en de omwonenden op de hoogte te houden van de voortgang middels nieuwsbrieven. Een aantal zaken die door de initiatiefnemer worden ingezet:

- Nulmeting van de omliggende bebouwing;
- Plaatsen trilling meters en ingrijpen wanneer trillingen in de buurt van de kritische waarden komen;
- Contractuele afspraken over werktijden en veroorzaken lawaai. Zo is met de sloopaannemer afgesproken dat de werktijden tussen 7.00 uur en 17.00 uur zijn en dat er voor 7.30 uur zo min mogelijk lawaai wordt gemaakt.

- Beperken van stof tijdens de sloop door het inzetten van sproeiers op of nabij de sloopkraan.

2.3.15

Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant 3 in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze.