

ZWRP - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038

www.zwolle.nl

Zienswijzennota

bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55

**ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van een
appartementengebouw met 27 appartementen**

Inhoud

1	Inleiding	7
2	Behandeling zienswijzen	9
2.1	Brunet Advocaten, de heer mr. J.P. Hoegee, namens Coop Vastgoed B.V., Coop Groothandel B.V., v.o.f. Coen van Brummen, h.o.d.n. Coop van Brummen alsmede haar vennoten Coenradus Johannes van Brummen en Theodora Maria Gerdina van Brummen-Lipman en de heer B.J. Oldengarm, h.o.d.n. Coop Zwolle Oldengarm	9
2.1.1	Gebrek aan parkeerplaatsen	9
2.1.2	Alternatief voor afwijken parkeernorm (zienswijze november 2019)	9
2.1.3	Uitbreiden supermarkt (zienswijze november 2019)	10
2.1.4	Advies	11
2.2	Gerrit Jansen, Campherbeeklaan 46 / Univé Rechtshulp, mevrouw mr. S.K. Boelens namens de heer G. Jansen, Campherbeeklaan 46	11
2.2.1	Bestemmingsplan	11
2.2.2	Privacy	12
2.2.3	Parkeren	13
2.2.4	Geluid	13
2.2.5	Nul ijkking	14
2.2.6	Proces	14
2.2.7	Parkeernorm	14
2.2.8	Achterpad	15
2.2.9	Meidoornlaan	15
2.2.10	Wegenstructuur 1950 / Verkeersveiligheid	15
2.2.11	Ladder voor duurzame verstedelijking (zienswijze december 2019)	16
2.2.12	Afstemming provincie (zienswijze december 2019)	16
2.2.13	Flora en fauna, PFAS en PAS (zienswijze december 2019)	16
2.2.14	Parkeren (zienswijze december 2019)	17
2.2.15	Goede ruimtelijke ordening (zienswijze december 2019)	18
2.2.16	Advies	18
2.3	Jan Kraijer, Campherbeeklaan 51	19
2.3.1	Beginspraak / omvang gebouw	19
2.3.2	Privacy	20
2.3.3	Rooilijn	21
2.3.4	Parkeren	21
2.3.5	Richtlijnen haaks en schuin parkeren	22
2.3.6	Verkeersveiligheid	23
2.3.7	Nulmeting (zienswijze november 2019)	23
2.3.8	Advies	24
2.4	Coen van Brummen en Jan-Hein Mensink, namens winkeliersvereniging OCB	24
2.4.1	Parkeren	24
2.4.2	Bouwperiode	24
2.4.3	Oplossing	24
2.4.4	Verkeersveiligheid	25
2.4.5	Financiering winkelplein	25
2.4.6	Parkeren (zienswijze december 2019)	25

2.4.7	Advies	26
2.5	Anne Scheinberg-Paaltvast en Hans Paaltvast, Meidoornlaan 6	26
2.5.1	Te massaal ontwerp	26
2.5.2	Verkeersveiligheid en parkeerdrukke	26
2.5.3	Transparantie	27
2.5.4	Te massaal ontwerp (zienswijze december 2019) <i>Samenvatting zienswijze:</i>	28
2.5.5	Parkeeronderzoek (zienswijze december 2019)	28
2.5.6	Toezichthoudende taken (zienswijze december 2019)	29
2.5.7	Advies	29
2.6	Thomas Rosdorff, Campherbeeklaan 40	29
2.6.1	Blij met een ontwikkeling	29
2.6.2	Vierde bouwlaag	29
2.6.3	Verkeersveiligheid	29
2.6.4	Rooilijn	30
2.6.5	Parkeerplaatsen	30
2.6.6	Advies	30
2.7	Peter ter Horst en Susan Hoffmann, Campherbeeklaan 42	30
2.7.1	Zelfde zienswijze	30
2.7.2	Privacy	31
2.7.3	Eerder plan in Berkum	31
2.7.4	Advies	31
2.8	Bente van Surksom, Acacialaan 5	31
2.8.1	Zelfde zienswijze	31
2.8.2	Zelfde zienswijze (december 2019)	32
2.8.3	Advies	32
2.9	Dommerholt Advocaten, de heer mr. S. Maakal, namens Roelof van 't Oever, Sparrenlaan 76	32
2.9.1	Procedureel	32
2.9.2	Bestemmingsplan	32
2.9.3	Ruimtelijke onderbouwing	33
2.9.4	Welstand	33
2.9.5	Parkeren	34
2.9.6	Actuele (regionale) behoefte (zienswijze december 2019)	34
2.9.7	Parkeren op eigen terrein (zienswijze december 2019)	35
2.9.8	Normen (zienswijze december 2019)	35
2.9.9	Metingen (zienswijze december 2019)	35
2.9.10	Cumulatie (zienswijze december 2019)	36
2.9.11	Blauwe zone (zienswijze december 2019)	36
2.9.12	Advies	36
2.10	John Vullers, namens Wijkvereniging Berkum	37
2.10.1	Algemeen	37
2.10.2	Bestemmingsplan	37
2.10.3	Parkeren	37
2.10.4	Compromis	38
2.10.5	Zichtlijnen (zienswijze december 2019)	38
2.10.6	Parkeeronderzoek (zienswijze december 2019)	39
2.10.7	Plannen COOP (zienswijze december 2019)	39
2.10.8	Duurzaamheid (zienswijze december 2019)	39
2.10.9	Geluidshinder (zienswijze december 2019)	39

2.10.10	Nulmeting (zienswijze december 2019)	40
2.10.11	Markante locatie (zienswijze december 2019)	40
2.10.12	Advies	40
2.11	ARAG Rechtsbijstand, mevrouw mr. A. Post-Guijt, namens de heer M.J. Waardenburg en mevrouw V.A. Wolterink, Berkenlaan 26	40
2.11.1	Privacy	40
2.11.2	Bezonning	41
2.11.3	Overlast	41
2.11.4	Verkeer	42
2.11.5	Parkeren	42
2.11.6	Omvang bebouwing (zienswijze december 2019)	42
2.11.7	Levensloopbestendig (zienswijze december 2019)	43
2.11.8	Parkeerterrein (zienswijze december 2019)	43
2.11.9	Parkeeronderzoek (zienswijze december 2019)	44
2.11.10	Advies	44
2.12	Erik Wilbrink en Mariëlle van de Ven, Berkenlaan 38	44
2.12.1	Bestemmingsplan	44
2.12.2	Verkeersveiligheid	44
2.12.3	Parkeren	45
2.12.4	Privacy	45
2.12.5	Uitweg (zienswijze december 2019)	45
2.12.6	Parkeren (zienswijze december 2019)	46
2.12.7	Overleg (zienswijze december 2019)	46
2.12.8	Advies	46
2.13	Jan Wolters, Campherbeeklaan 44	47
2.13.1	Bestemmingsplan	47
2.13.2	Verkeersveiligheid	47
2.13.3	Parkeren	47
2.13.4	Privacy	48
2.13.5	Parkeren Acacialaan (zienswijze november 2019)	48
2.13.6	Nulmeting (zienswijze november 2019)	48
2.13.7	Waardevermindering (zienswijze november 2019)	49
2.13.8	Advies	49
2.14	J. Boxem en H. Boxem-van Oosten, Berkenlaan 28	49
2.14.1	Aantasting woonplezier en inbreuk privacy	49
2.14.2	Advies	50
2.15	E. Jaspers en L.M. Jaspers-Honhoff, Acacialaan 1	50
2.15.1	Procedure	50
2.15.2	Bestemmingsplan	50
2.15.3	Welstand	51
2.15.4	Verkeersveiligheid	51
2.15.5	Parkeren Acacialaan	51
2.15.6	Parkeren eigen terrein	52
2.15.7	Privacy (zienswijze december 2019)	52
2.15.8	Bezonning (zienswijze december 2019)	52
2.15.9	Omvang gebouw (zienswijze december 2019)	52
2.15.10	Levensloop bestendig (zienswijze december 2019)	53
2.15.11	Uitweg op Acacialaan (zienswijze december 2019)	53
2.15.12	Bepaling invloedgebied (zienswijze december 2019)	53

2.15.13	Capaciteitsmeting (bepaling aantal parkeerplaatsen) (zienswijze december 2019)	54
2.15.14	Bepaling van de parkeerdruk (zienswijze december 2019)	54
2.15.15	Huishoudelijk afval (zienswijze december 2019)	54
2.15.16	Overleg (zienswijze december 2019)	54
2.15.17	Advies	55
2.16	Anja en Klaas Pierik, Berkenlaan 36	55
2.16.1	Zelfde zienswijze	55
2.16.2	Bezonning	55
2.16.3	Aanvullende zienswijze (december 2019)	55
2.16.4	Advies	55
2.17	Ivo van Vloodorp en Dorien van Vloodorp-Jansen, Campherbeeklaan 57	56
2.17.1	Bestemmingsplan	56
2.17.2	Verkeersveiligheid	56
2.17.3	Parkeren	57
2.17.4	Privacy	57
2.17.5	Parkeeronderzoek (zienswijze december 2019)	57
2.17.6	0-meting (zienswijze december 2019)	58
2.17.7	Advies	58
2.18	Rianne van Surksum, Acacialaan 5	58
2.18.1	Zelfde zienswijze	58
2.18.2	Zelfde zienswijze (zienswijze december 2019)	58
2.18.3	Advies	58
2.19	DAS, mevrouw mr. A. Barada, namens mevrouw G.J. Walgjen en de heer J.R.H.G. Walgjen, Acacialaan 2	59
2.19.1	Procedure	59
2.19.2	Voorlopige reactie	59
2.19.3	Proces	59
2.19.4	Bestemmingsplan	59
2.19.5	Privacy	60
2.19.6	Zon en schaduwval	60
2.19.7	Geluidsoverlast	61
2.19.8	Parkeren eigen terrein	61
2.19.9	Parkeren Acacialaan	61
2.19.10	Structuurnota Zwolle	62
2.19.11	Verkoopprijs appartementen	62
2.19.12	Verkeersveiligheid	62
2.19.13	Bouwvlak	63
2.19.14	Nieuwe plan (zienswijze december 2019)	63
2.19.15	Parkeren (zienswijze december 2019)	63
2.19.16	Goede ruimtelijke ordening (zienswijze december 2019)	64
2.19.17	Ladder voor duurzame verstedelijking (zienswijze december 2019)	64
2.19.18	PAS en PFAS (zienswijze december 2019)	65
2.19.19	Advies	65
2.20	Robert de Vries en Elsbeth de Vries-Westerink, Acacialaan 3	65
2.20.1	Parkeren en verkeer	65
2.20.2	Bouw	66
2.20.3	Gevoel	66
2.20.4	Advies	66
2.21	Jorrit van Surksum, Acacialaan 5	67

Datum	7 april 2020
Titel	Zienswijzennota bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55

2.21.1	Zelfde zienswijze	67
2.21.2	Advies	67
2.22	Lars van Surksom, Acacialaan 5	67
2.22.1	Zelfde zienswijze	67
2.22.2	Advies	67
2.23	Jeroen Kleinlugtenbelt, Berkenlaan 30	67
2.23.1	Bouwhoogte/bouwvolume	67
2.23.2	Verkeers-/ en parkeerproblematiek	68
2.23.3	Privacy, zonlicht en uitzicht	68
2.23.4	Planschade	69
2.23.5	0-meting	69
2.23.6	Advies	69

1 Inleiding

De Campherbeeklaan 53-55 is de locatie van de Emmaüskerk. Op het perceel is momenteel het kerkgebouw en de voormalige pastorie aanwezig. Door het opgaan van de kerkgemeenschap in de Sionskerk (Aalanden) zijn het kerkgebouw en de pastoriewoning niet meer als zodanig in gebruik.

Het plan van de initiatiefnemer is om op de locatie van het kerkgebouw en de pastorie een appartementengebouw met 27 levensloopbestendige appartementen te realiseren. Het oorspronkelijk gepresenteerde bouwplan bestond uit 29 appartementen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de juridische kaders van het vigerende bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan en een omgevingsvergunning maken deze ontwikkeling mogelijk. De besluiten zijn tegelijkertijd ter inzage gelegd omdat gebruik wordt gemaakt van de coördinatieregeling. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 19 december 2016 een coördinatiebesluit genomen.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan "Berkum, Campherbeeklaan 53-55" en de ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementengebouw met 27 appartementen op de percelen van de Campherbeeklaan 53-55 te Zwolle (kadastraal bekend gemeente Zwolle ZLK00, sectie F, perceelnummer 3740, perceelnummer 3741 en perceelnummer 2248) hebben met ingang van 1 november 2019 tot en met 12 december 2019 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Informatiecentrum van het Stads kantoor.

Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken is op donderdag 31 oktober 2019 gepubliceerd in de digitale Staatscourant en het digitale Gemeenteblad.

Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0193.BP16015-0004

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP16015-/NL.IMRO.0193.BP16015-0004/>

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

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. De zienswijzen zijn niet specifiek toe te schrijven aan het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning, vandaar dat ze gezamenlijk behandeld worden in deze zienswijzennota.

Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn naar voren gebracht (in willekeurige volgorde):

1. Brunet Advocaten, de heer mr. J.P. Hoegee, namens Coop Vastgoed B.V., Coop Groothandel B.V., v.o.f. Coen van Brummen, h.o.d.n. Coop van Brummen alsmede haar vennoten Coenradus Johannes van Brummen en Theodora Maria Gerdina van Brummen-Lipman en de heer B.J. Oldengarm, h.o.d.n. Coop Zwolle Oldengarm;

2. Gerrit Jansen, Campherbeeklaan 46 / Univé Rechtshulp, mevrouw mr. S.K. Boelens namens de heer G. Jansen, Campherbeeklaan 46;
3. Jan Kraijer, Campherbeeklaan 51;
4. Coen van Brummen en Jan-Hein Mensink, namens winkeliersvereniging OCB;
5. Anne Scheinberg-Paalvast en Hans Paalvast, Meidoornlaan 6;
6. Thomas Rosdorff, Campherbeeklaan 40;
7. Peter ter Horst en Susan Hoffmann, Campherbeeklaan 42;
8. Bente van Surksom, Acacialaan 5;
9. Dommerholt Advocaten, de heer mr. S. Maakal, namens Roelof van 't Oever, Sparrenlaan 76;
10. John Vullers, namens Wijkvereniging Berkum;
11. ARAG Rechtsbijstand, mevrouw mr. A. Post-Guijt, namens de heer M.J. Waardenburg en mevrouw V.A. Wolterink, Berkenlaan 26;
12. Erik Wilbrink en Mariëlle van de Ven, Berkenlaan 38;
13. Jan Wolters, Campherbeeklaan 44;
14. J. Boxem en H. Boxem-van Oosten, Berkenlaan 28;
15. E. Jaspers en L.M. Jaspers-Honhoff, Acacialaan 1;
16. Anja en Klaas Pierik, Berkenlaan 36;
17. Ivo van Vloodorp en Dorien van Vloodorp-Jansen, Campherbeeklaan 57;
18. Rianne van Surksom, Acacialaan 5;
19. DAS, mevrouw mr. A. Barada, namens mevrouw G.J. Walgien en de heer J.R.H.G. Walgien, Acacialaan 2;
20. Robert de Vries en Elsbeth de Vries-Westerink, Acacialaan 3;
21. Jorrit van Surksom, Acacialaan 5;
22. Lars van Surksom, Acacialaan 5;
23. Jeroen Kleinlugtenbelt, Berkenlaan 30.

Ontvankelijkheid

Op 9 januari 2019 is de aanvraag om omgevingsvergunning gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad. In die publicatie is aangegeven dat aanvragen die strijdig zijn met het bestemmingsplan, belanghebbenden binnen twee weken na publicatie een zienswijze hierop kunnen indienen. Van die mogelijkheid is veelvuldig gebruik gemaakt. Diegene is gevraagd of zij willen aangeven of ze de zienswijze willen handhaven tijdens de officiële ontwerpfasen. Bovendien bestond de mogelijkheid om de zienswijze te wijzigen, aan te vullen of in te trekken. De zienswijzen die zijn ingediend tijdens de periode dat de ontwerpbesluiten ter inzage liggen, worden meegenomen in de definitieve besluitvorming.

De zienswijzen onder punt 1 tot en met 19 hebben een zienswijze begin 2019 ingediend en deze zijn gehandhaafd en/of gewijzigd en/of aangevuld tijdens de ontwerpfasen.

De zienswijzen onder punt 20 tot en met 23 hebben (alleen) een zienswijze ingediend tijdens de ontwerpfasen.

Een aantal hebben hun zienswijze van begin 2019 niet bevestigd tijdens de ontwerpfasen en zijn als zodanig dus ook niet meegenomen in deze zienswijzennota.

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen 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 **Brunet Advocaten, de heer mr. J.P. Hoegee, namens Coop Vastgoed B.V., Coop Groothandel B.V., v.o.f. Coen van Brummen, h.o.d.n. Coop van Brummen alsmede haar vennoten Coenradus Johannes van Brummen en Theodora Maria Gerdina van Brummen-Lipman en de heer B.J. Oldengarm, h.o.d.n. Coop Zwolle Oldengarm**

2.1.1 **Gebrek aan parkeerplaatsen**

Samenvatting zienswijze:

Het gebrek aan (eigen) parkeerplaatsen voor de te realiseren woningen baart grote zorgen. Aangezien het plan niet voorziet in de aanleg van parkeergelegenheid, zullen de extra benodigde parkeerplaatsen voor het appartementencomplex in de openbare ruimte gevonden moeten worden. In de praktijk zal dit (onder meer) betekenen dat er geparkeerd zal worden op de parkeerplaats van het kleine winkelcentrum, waarin ook een Coop supermarkt wordt geëxploiteerd.

Het is noodzakelijk dat alle parkeerplaatsen voor het winkelcentrum beschikbaar blijven. Daarbij is van belang dat Coop plannen heeft om in de nabije toekomst de bestaande winkel uit te breiden, zodat deze toekomstbestendig zal zijn. In ieder geval moet koste wat kost voorkomen worden dat de extra parkeerdruk die de nieuw te realiseren appartementen zullen genereren, in de nabije toekomst in de weg staan aan de noodzakelijke uitbreidings- en moderniseringsmogelijkheden van de bestaande winkelvoorziening.

Reactie van de gemeente:

In het parkeeronderzoek is weergegeven wat de parkeerbehoefte in de openbare ruimte als gevolg van het appartementengebouw betekent voor de parkeerdruk in het openbaar gebied. De parkeerdruk als gevolg van het opvangen van de extra parkeerbehoefte leidt op alle gemeten onderzoeksmomenten niet tot een parkeerdruk van meer dan 80 procent in de directe omgeving (binnen 50 meter loopafstand).

Hiermee wordt voldaan aan de parkeerregeling van de gemeente Zwolle, die voorschrijft dat als de totale parkeereis niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd, de benodigde parkeerbehoefte in de openbare ruimte kan worden opgevangen, mits dit gebeurt binnen een loopafstand van 50 meter en zonder dat de parkeerdruk in deze zone hoger wordt dan 80 procent.

Het parkeerterrein bij de winkels aan de Campherbeeklaan behoort ook tot die openbare ruimte. Die parkeerplaatsen kunnen daarom niet exclusief aan de winkels worden toegeschreven. Ten slotte zijn de uitbreidingsplannen weliswaar bekend maar zijn ze niet dermate concreet dat hier onomstotelijk van uit kan worden gegaan.

2.1.2 **Alternatief voor afwijken parkeernorm (zienswijze november 2019)**

Samenvatting zienswijze:

Er is een nieuw parkeeronderzoek uitgevoerd dat de basis vormt om af te wijken van de eis om op eigen terrein parkeerplaatsen te realiseren. Het staat niet vast dat dit niet zou

kunnen, dit kan bijvoorbeeld door onder de appartementen (zo nodig in een parkeerkelder) de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

Reactie van de gemeente:

In de toelichting op de Regeling parkeernormen 2016 staat beschreven wanneer er stedenbouwkundige redenen zijn om het plan toe te staan en er niet (volledig) op eigen terrein kan worden voorzien in de parkeeropgave, er gekeken kan worden of (een deel van) de parkeeropgave in de openbare ruimte binnen het invloedsgebied (in dit geval 50 meter) kan worden opgelost. Redenen die de gemeente hierbij kan betrekken zijn:

- De omvang van het plan;
- De ruimtelijke consequenties;
- De financiële en economische consequenties.

Voorop staat dat de ontwikkeling een stedenbouwkundige alsook een volkshuisvestelijke gewenste ontwikkeling is. Uitgangspunt voor deze locatie is parkeren op maaiveld. Op die wijze kan niet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd. Een parkeerdek of parkeren op de begane grond in het gebouw geven een stedenbouwkundig zeer onwenselijk beeld. De auto's zijn op die wijze zeer prominent in beeld en zorgen voor een ernstige verstoring van het ensemble. Een parkeerkelder zou technisch (echter wel ingewikkeld, denk aan ventilatie) tot de mogelijkheden behoren. Een dergelijke oplossing wordt doorgaans echter alleen in het centrum van Zwolle en in de schil rondom het centrum teruggezien. Een parkeerkelder past bovendien niet in het stedenbouwkundig beeld, in een wijk als Berkum staan auto's op straat of op de eigen oprit. Een parkeerkelder is om die reden niet passend op deze locatie en levert beperkt extra ruimte op in verband met ingewikkelde stijgpunten. De hellingbaan zou daarnaast leiden tot een verlies van de parkeerruimte op het maaiveld. Daarnaast is dit een zeer kostbare maatregel, in verhouding veel te duur, die de haalbaarheid van dit plan op het spel zou kunnen zetten. Bovenal geldt dat uit het parkeeronderzoek blijkt dat de benodigde parkeerbehoefte in de openbare ruimte kan worden opgevangen waardoor dergelijke maatregelen niet aan de orde zijn.

2.1.3 Uitbreiden supermarkt (zienswijze november 2019)

Samenvatting zienswijze:

Zoals bekend (zie punt 2.1.1) bestaat er een noodzaak om de huidige Coop winkel te vergroten. In het parkeeronderzoek is ten onrechte geen rekening gehouden met de voorgenomen vergroting van de Coop. De scope is te beperkt en het houdt geen rekening met andere noodzakelijke ontwikkelingen die ook gevolgen zullen hebben voor de beschikbaarheid van openbare parkeerplaatsen. Zonder dat daarin inzicht bestaat kan niet worden besloten om van de parkeereis af te wijken.

Reactie van de gemeente:

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling, als dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan, op basis van de op dat moment bekende gegevens, de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Er vinden, in goede harmonie, gesprekken plaats over de ontwikkeling van de supermarkt maar die ontwikkeling, dan wel andere ontwikkelingen, kan niet worden aangemerkt als voldoende concreet (er ligt immers geen aanvraag voor en voor onderhavige locatie wel), waarmee bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden (zie: ECLI:NL:RVS:2018:2677, rechtsoverweging 4.1).

Ten slotte is er in 2019 een gezamenlijke (de wijkvereniging, de winkeliersvereniging, de initiatiefnemer en de gemeente) inventarisatie geweest om te verkennen of er mogelijkwerijs parkeerplaatsen aan het winkelplein toegevoegd kunnen worden. Deze mogelijkheid bleek er inderdaad te zijn. Ondanks het feit dat door middel van onderzoek is aangetoond dat het parkeervraagstuk afdoende kan worden opgelost, heeft de initiatiefnemer aangeboden om 4 extra parkeerplaatsen aan te leggen op zijn kosten. De wijkvereniging en de winkeliersvereniging zijn hier om verschillende redenen niet op in gegaan.

2.1.4 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van Brunet Advocaten, de heer mr. J.P. Hoegee, namens Coop Vastgoed B.V., Coop Groothandel B.V., v.o.f. Coen van Brummen, h.o.d.n. Coop van Brummen alsmede haar vennoten Coenradus Johannes van Brummen en Theodora Maria Gerdina van Brummen-Lipman en de heer B.J. Oldengarm, h.o.d.n. Coop Zwolle Oldengarm.

2.2 Gerrit Jansen, Campherbeeklaan 46 / Univé Rechtshulp, mevrouw mr. S.K. Boelens namens de heer G. Jansen, Campherbeeklaan 46

2.2.1 Bestemmingsplan

Samenvatting zienswijze:

Het nieuw te bouwen appartementengebouw voldoet niet aan het nieuwste bestemmingplan wonen die voor Berkum van kracht is. Er wordt afgeweken van de wettelijke kaders, zo is er nergens in Berkum hoger dan 3 lagen gebouwd. Het gebouw wordt te groot en te hoog en te dicht aan de straat gebouwd waardoor het vrije uitzicht op twee kruispunten wordt belemmerd. Op deze kruispunten is de verkeersveiligheid al minimaal.

Reactie van de gemeente:

Algemeen: Het is vaste jurisprudentie dat wij bij de vaststelling van een bestemmingsplan bestemmingen moeten aanwijzen en bouw- en gebruiksregels geven die wij uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig achten. Daarbij geldt ook dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Wij hebben daarbij beleidsruimte en moeten de betrokken belangen afwegen, wat kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en nieuwe ruimtelijke initiatieven. Voor dit bestemmingsplan vindt dus een aparte belangenafweging plaats uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Dit is dus niet afhankelijk van de regels die het bestemmingsplan Berkum voorschrijft.

Hoogte: In paragraaf 3.1 van de bestemmingsplantoelichting worden de stedenbouwkundige uitgangspunten beschreven waaruit blijkt dat het appartementencomplex onder andere qua hoogte, massa en positionering aansluit bij het bebouwingsbeeld. Voor een nadere reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2.3.1.

Afstand gebouw tot de straat: De afstand tussen de rooilijn en de straten Campherbeeklaan en Acacialaan is nagenoeg hetzelfde als in het vigerende bestemmingsplan Berkum uit 2009. De rooilijn komt deels dichterbij de straat te liggen maar deels ook verder er vanaf. In dat opzicht is, ingevolge de cultuurhistorische kenmerken van de wederopbouwperiode, de naar voren geschoven positie van het gebouw ten opzichte van de wegen gehandhaafd. In paragraaf 3.1 van de bestemmingsplantoelichting wordt dit nader omschreven, evenals de stedenbouwkundige argumenten voor de positionering van het gebouw op het perceel.

Verkeersveiligheid: Het appartementencomplex staat ver genoeg van de hoek af dat dit niet belemmerend is voor de verkeersveiligheid. De straten in deze omgeving zijn van oudsher minder breed, waardoor redelijkerwijs van mensen kan worden verwacht dat zij hier rekening mee houden. Daarnaast staat in de huidige situatie een haag die het zicht ontnemt terwijl in het nieuwe plan het zicht door de andere groenindeling en het nieuw te realiseren trottoir aan de Acacialaan zal verbeteren. Het appartementencomplex wordt bovendien nauwelijks dichterbij de hoek van de Acacialaan en de Campherbeeklaan geplaatst dan het vigerende bestemmingsplan Berkum uit 2009 toestaat.

2.2.2

Privacy

Samenvatting zienswijze:

Door de hoogte en de goothoogte van het gebouw, raakt het vrije uitzicht kwijt, is er schaduw op de woning en wordt ernstig belemmerd in de privacy. De nieuwe bewoners kijken in de woning en tuin.

Reactie van de gemeente:

Uitzicht: Er is in de huidige situatie geen sprake van een vrij uitzicht. Bovendien volgt uit vaste jurisprudentie dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten, zoals recht op vrij uitzicht, kunnen worden ontleend. Wij kunnen op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (zie, ECLI:NL:RVS:2011:BP7187, rechtsoverweging 2.5.3).

Schaduw: Er is een bezonningsstudie uitgevoerd waaruit blijkt dat er 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 schaduwwerking is onderzocht op de dagen 19 februari, 21 juni en 21 oktober. Voor alle woningen in de directe omgeving wordt voldaan aan deze norm wanneer het nieuwe plan is gerealiseerd. Het op deze wijze uitvoeren van een bezonningsonderzoek is gebruikelijk en toereikend voor de bepaling van de schaduwhinder op bestaande woningen in de omgeving. Deze bezonningsstudie is meegenomen in de presentatie tijdens de informatiebijeenkomst in november 2017.

Privacy: Het appartementengebouw zal op circa 25 meter komen te liggen vanaf de voorgevel van de woning. Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving waar enig zicht vanaf andermans percelen normaal is. Bij een afstand van 25 meter zal dit zicht zeer minimaal zijn waarop wij ons op het standpunt stellen dat de aantasting van de privacy niet onaanvaardbaar is.

Daarnaast is in het ontwerp rekening zo veel mogelijk gehouden met privacy van omwonenden. Zo zijn er geen balkons en ramen op de begane grond en de eerste verdieping geplaatst in de zijgevels die gericht zijn naar woonpercelen. De balkons zijn eveneens niet aan de randen geplaatst om inkijk op woningen en tuinen te beperken. De inrit naar het binnenterrein met parkeerplaatsen komt tussen de twee volumes aan de Acacialaan waardoor deze niet meer grenst aan Acacialaan 2 (zoals in het oorspronkelijke ontwerp). De buitenruimtes van de benedenetage aan de Acacialaan zijn geplaatst aan de binnentuin. Er is zo min mogelijk gebruik gemaakt van galerijen zodat zo veel mogelijk woningen ontsloten zijn vanuit het centrale trappenhuis, dit om mogelijke overlast te beperken.

2.2.3 **Parkeren**

Samenvatting zienswijze:

Het eerste verkeersonderzoek voldeed niet aan de wettelijk kaders en in het tweede onderzoek is niet het goede maatgevende tijdstip gehanteerd. Als de woningen meer dan €300.000 gaan kosten wordt de parkeernorm alleen maar strenger. Aan de Campherbeeklaan tegenover het nieuwe gebouw mag je gewoon parkeren, als dat gedaan wordt kunnen er geen auto's meer passeren, deze moeten dan over de stoep en als je dan daar ook nog de hoofdingang hebt zitten is de chaos compleet.

Reactie van de gemeente:

Het eerste onderzoek voldeed aan de geldende uitgangspunten ten tijde van rapportage. Door gewijzigd parkeerbeleid in september 2016 moest een nieuw onderzoek worden verricht. De maatgevende momenten zijn conform de richtlijnen van CROW en zelfs uitgebreid met één extra meetmoment. Daarbij is van de juiste maatgevende momenten uitgegaan.

De woningen vallen al in de klasse "duur" (vanaf € 270.000), een strenger regiem is er niet. Een hogere verkoopprijs heeft dus geen consequenties voor de parkeernorm. Een ieder mag zijn/haar auto neerzetten op dat openbare deel van de Campherbeeklaan, dat is niet exclusief toebedeeld aan de bewoners en bezoekers van het nieuwe appartementengebouw dan wel aan de huidige bewoners en bezoekers. De straat is met ca. 5 meter breed genoeg om elkaar te passeren wanneer er auto's zijn geparkeerd zonder dat er over de stoep gereden hoeft te worden.

2.2.4 **Geluid**

Samenvatting zienswijze:

Volgens onderzoek van VROM heeft de eigen woning de maximale toelaatbare geluidnorm bereikt. Door de bouw van nog 27 appartementen zal de geluidsnorm verder toenemen.

Reactie van de gemeente:

Wegens het ontbreken van een bronvermelding / verwijzing naar het 'onderzoek' van VROM kan de bewering helaas niet geverifieerd worden. In het algemeen kan gesteld worden dat er op diverse websites, zoals Atlas Leefomgeving, kaarten zijn te vinden waarop de geluidsbelasting van wegverkeer is berekend voor heel Nederland. Deze kaarten dienen als indicatief te worden beschouwd.

De geluidhinder die ontstaat op de omgeving als gevolg van een plan dat voorziet in toename van het aantal verkeersbewegingen betreft 'indirecte (geluid)hinder'. Voor het beoordelen van indirecte (geluid)hinder die het gevolg is van de realisatie van woningen

is geen wettelijk toetsingskader. Wel dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. De verkeersontsluiting zal met name via de Campherbeeklaan verlopen, deze heeft reeds een verzamelfunctie voor de wijk en is daardoor drukker. De toename van verkeer als gevolg van het plan is bovendien beperkt in relatie tot de bestaande situatie. Gelet hierop wordt geacht dat het plan geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het akoestisch woon- en leefklimaat. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

In paragraaf 3.8.1 van de bestemmingsplantoelichting is nader ingegaan op het aspect geluid in relatie tot dit bestemmingsplan.

2.2.5 Nul ijkning

Samenvatting zienswijze:

Afgevraagd wordt of er nog een nul ijkning van de bestaande woningen voor de sloop en bouw van de appartementen plaatsvindt en of dat in een rapport wordt vastgelegd en daar een afschrift van kan worden verkregen.

Reactie van de gemeente:

Een dergelijke nulijkning dan wel nulmeting voor de omringende bebouwing, zodat eventuele nevenschade als gevolg van de sloop en bouw kan worden vastgesteld, zal worden uitgevoerd. Hier zal een daarvoor gespecialiseerd bedrijf zorg gaan dragen. Een dergelijk onderzoek zal vlak voor de start zijn aanvang moeten hebben om de causaliteit zo goed mogelijk in beeld te kunnen hebben. Vanzelfsprekend zal dit worden gerapporteerd en kan daar te zijner tijd een afschrift van worden verkregen.

2.2.6 Proces

Samenvatting zienswijze:

Er heeft nooit een beginspraak plaatsgevonden. Slechts een presentatie waarbij de hoeveelheid aan appartementen al vast lag.

Reactie van de gemeente:

Er zijn meerdere beginspraakmethoden (tegenwoordig spreken we over interactief werken) waar een informatiebijeenkomst er één van is. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.2.1) is aangegeven heeft er veelvuldig contact tussen gemeente, belanghebbenden en initiatiefnemer plaats gevonden. Als gevolg hiervan is het ontwerp van het appartementencomplex (waaronder het aantal appartementen) en de inrichting van de buitenruimte meerdere malen aangepast en besproken met de wijkvereniging, de winkeliersvereniging en de buurt. Dit heeft ons inziens geleid tot een acceptabel plan. Beginspraak brengt helaas niet met zich mee dat iedere bewoner tevreden kan worden gesteld. Het bieden van (beg)inspraak, 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.

2.2.7 Parkeernorm

Samenvatting zienswijze:

Het plan voldoet niet aan de parkeernormen. Ondergronds parkeren zou een oplossing kunnen bieden.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 en 2.1.2 is gesteld.

2.2.8 Achterpad

Samenvatting zienswijze:

Aan de Acacialaan zijde is de uitgang van een pad wat achter de senioren woningen loopt van de Campherbeeklaan en Meidoornlaan. Dit is de enige uitgang voor bijvoorbeeld scootmobiel, voetgangers en fietsers. Straks komt deze uitgang recht tegenover de in- en uitrit van het nieuwe gebouw. De verkeerssituatie aan de Acacialaan is nu al gevaarlijk.

Reactie van de gemeente:

Allereerst wordt opgemerkt dat er zich naast Campherbeeklaan 29 ook een uitgang van het pad bevindt. Degene die gebruik maakt van dit pad heeft een relatieve lage snelheid en zal altijd moeten uitkijken om de weg te betreden. Tevens wordt de situatie juist verbeterd voor voetgangers en scootmobiel die uit de Meidoornlaan komen. In de huidige situatie moet men zich op het wegdek van de Acacialaan begeven omdat hier een trottoir ontbreekt. In de nieuwe situatie kan de Acacialaan worden overgestoken en het nieuwe trottoir worden vervolgd tot aan het trottoir van de Campherbeeklaan. Ook zal bij het oversteken vanuit en naar het achterpad en de Meidoornlaan beter overzicht zijn op het wegverkeer, aangezien langsparkeren aan de Acacialaan niet meer mogelijk is ter plaatse van de haaksparkerplaatsen. De komst van het appartementengebouw zal niet leiden tot verkeersonveilige situaties.

2.2.9 Meidoornlaan

Samenvatting zienswijze:

De Meidoornlaan is op sommige stukken dermate smal dat niet iedereen er doorheen kan. Zeker niet als er aan 1 zijde nog meer auto's geparkeerd zijn. Er mag overigens aan beide zijden geparkeerd worden.

Reactie van de gemeente:

De Meidoornlaan is inderdaad relatief smal en er wordt in de huidige situatie ook geparkeerd (er geldt geen parkeerverbod). Deze situatie is niet uniek in Zwolle, en is vanuit verkeersveiligheid en bereikbaarheid acceptabel. Dat blijft ook het geval na realisatie van het plan.

2.2.10 Wegenstructuur 1950 / Verkeersveiligheid

Samenvatting zienswijze:

Het plangebied ligt in het oudste gedeelte van Berkum waar de wegen nog van de eisen zijn van 1950. De wegen zijn moeilijk aan te passen aan de eisen die nu gelden. Er dient zorg voor gedragen te worden dat er geen onnodige verkeersdruk ontstaat door gepast om te gaan met een nieuwbouwplan en de parkeernorm. Zorg ervoor dat er aanpassingen komen voor dat verkeer voordat er een bouwplan goedgekeurd wordt. Aan de hand van een fotorapportage worden diverse punten aan het licht gebracht.

Reactie van de gemeente:

Wij herkennen ons in het beeld dat de omliggende wegenstructuur niet aan de meest recente uitgangspunten voldoet. Wij hebben ook begrip voor de zorgen omtrent de

verkeersveiligheid. We nemen deze zorgen dan ook serieus: we blijven monitoren en er komt een plan voor de bouwperiode (zie punt 2.4.2). Dit betekent echter niet dat er geen ontwikkelingen plaats kunnen vinden. De wegenstructuur rondom het plangebied wijkt niet substantieel af van de wegenstructuur elders in Berkum en andere naoorlogse wijken in Zwolle. In de praktijk zorgt die wegenstructuur niet voor verkeersonveilige situaties. Het bouwplan zal naar verwachting gemiddeld circa 200 voertuigbewegingen per dag genereren (in- en uitgaand samen), in het drukste uur is dat circa 20 bewegingen en dat kan het omliggende wegennet goed opvangen. De totale verkeersintensiteiten blijven beperkt en passen goed bij de functie van de wegen als erftoegangswegen.

2.2.11 Ladder voor duurzame verstedelijking (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

De vraag is hoeveel sinds de opstelling van de Regionale Woon Programmering West-Overijssel aan harde plancapaciteit is bijgekomen en er dus nog over is. Daarnaast is onduidelijk of er voldoende vraag is naar het hier beoogde type woningen.

Reactie van de gemeente:

Er is nog altijd voldoende ruimte voor woningbouw. Op 1 oktober 2019 bedraagt de harde plancapaciteit ongeveer 3.750 woningen terwijl de behoefte naar woningen voor de periode 2019 tot 2029 7.600 woningen bedraagt. De wooncijfers zijn in paragraaf 2.2.1.1 van de bestemmingsplantoelichting hierop geactualiseerd.

De vraag naar levensloopbestendige woningen neemt toe en het realiseren van levensloopbestendige woningen is één van de actiepunten die wordt genoemd in de woonvisie 'Ruimte voor wonen' 2017-2027. Bovendien is de planlocatie uitermate geschikt voor dit soort woningen aangezien de voorzieningen van het winkelcentrum op een steenworp afstand liggen. Daarnaast blijkt dat er al ruim voldoende vraag is naar de woningen. Volgens opgave van de initiatiefnemer zijn er meer dan 100 inschrijvingen van geïnteresseerden voor dit project, waarvan meer dan 80 procent afkomstig is uit Berkum.

2.2.12 Afstemming provincie (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Het is onduidelijk of het plan is afgestemd met de provincie zoals dat is opgenomen in de Regionale Woon Programmering West-Overijssel.

Reactie van de gemeente:

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden naar de provincie. De provincie heeft in een reactie aangegeven dat het plan past in het provinciaal ruimtelijk beleid. Er heeft dus afstemming met de provincie plaatsgevonden.

2.2.13 Flora en fauna, PFAS en PAS (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Het onderzoek naar flora en fauna dateert uit 2016. Dat onderzoek lijkt dan ook niet representatief (meer) te zijn. Hetzelfde geldt voor het bodemonderzoek in relatie tot de ontwikkelingen op het gebied van PFAS. Verder is er voor stikstof gerekend met de methode AERIUS. Deze calculator is niet altijd geschikt. Er dient na te worden gegaan

of dat hier wel het geval is of dat er aanvullende berekeningen moeten worden uitgevoerd.

Reactie van de gemeente:

Flora en fauna: Het onderzoek naar flora en fauna is ouder dan twee jaar maar, volgens vaste jurisprudentie, kunnen ook onderzoeksgegevens ouder dan twee jaar aan het besluit tot vaststelling van een plan ten grondslag liggen. Er zijn geen soorten van lijst 1 of 2 aangetroffen en de omgeving is nadien niet tot weinig veranderd. Er is dus geen sprake van nieuwe feiten of omstandigheden waardoor dit onderzoek naar flora en fauna ten grondslag aan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden gelegd.

PFAS: Er is ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure geen onderzoek nodig naar PFAS indien de locatie als onverdacht kan worden beschouwd op het voorkomen van hoge gehalten aan PFAS. De Omgevingsdienst IJsselland heeft onlangs bodemonderzoek laten uitvoeren voor de regio IJsselland om de lokale achtergrondwaarde voor PFAS vast te stellen. Uit dit onderzoek blijkt dat de lokale achtergrondwaarde in de regio IJsselland voor PFAS gelegen zijn onder de normwaarden voor wonen en industrie zoals deze zijn vastgelegd in het tijdelijk handelingskader dat door de minister van Infrastructuur en Waterstaat in 2019 gepubliceerd is. Uit het door Van der Poel Milieu Advies B.V. uitgevoerde bodemonderzoek (dat als bijlage aan de bestemmingsplantoelichting is opgenomen) blijkt bovendien dat er op de locatie in het verleden geen activiteiten hebben voorgedaan op basis waarvan hoge gehalten aan PFAS verwacht kunnen worden. Op basis van deze informatie kan kortom geconcludeerd worden dat de locatie onverdacht is op het voorkomen van hoge gehalten aan PFAS. Derhalve is geen onderzoek nodig naar PFAS ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure.

Stikstof: In oktober 2019 is er een stikstofonderzoek uitgevoerd met de AERIUS-calculator versie 2019, welke beschikbaar is gekomen op 16 september 2019 en de actuele rekentool is sinds de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Dit stikstofonderzoek is bijgevoegd in de bijlagen van de bestemmingsplantoelichting.

2.2.14

Parkeren (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Het parkeeronderzoek dateert uit 2017, dat is niet recent. Er zijn ontwikkelingen gaande met betrekking tot de COOP. Mogelijk zijn hiervoor ook parkeerplekken nodig, welke nu worden meegerekend voor dit plan. Er wordt verwezen naar CROW-normen maar niet de versie. Betwijfeld wordt of het parkeeronderzoek op correcte wijze is uitgevoerd.

Reactie van de gemeente:

De onderzoeksgegevens zijn ouder dan twee jaar maar dat staat, volgens vaste jurisprudentie, niet in de weg dat onderzoeksgegevens ouder dan twee jaar aan het besluit tot vaststelling van een plan ten grondslag worden gelegd. Na het onderzoek zijn er geen ontwikkelingen geweest/ is de situatie niet zodanig veranderd dat het nodig is om een nieuw parkeeronderzoek te doen. Zoals bij punt 2.1.1 is gesteld behoeft de mogelijke planvorming van COOP niet te worden betrokken in het parkeeronderzoek.

2.2.15 Goede ruimtelijke ordening (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Het verlies van privacy, verlies van zonlicht, toename van geluid, verslechtering van luchtkwaliteit, verlies van uitzicht en verslechtering van de verkeersveiligheid zijn aspecten die in het kader van goede ruimtelijke ordening moeten worden beoordeeld. Dat is nu niet (voldoende) gebeurd.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over privacy wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.2 is gesteld over privacy. Voor de beantwoording van de zienswijze over verlies van zonlicht wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.2 is gesteld over schaduwwerking.

Geluid: Voor reactie over de invloed van het plan op de geluidbelasting op omliggende woningen wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.4 (2^e alinea) is gesteld. In het kader van goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting op de beoogde appartementen onderzocht en besproken in paragraaf 3.8.1 van de bestemmingsplantoelichting.

Luchtkwaliteit: In de toelichting van het bestemmingsplan, in paragraaf 3.8.3, is toegelicht waarom het plan geen belemmering vormt voor de luchtkwaliteit voor omwonenden en toekomstige bewoners van de appartementen.

Verlies van uitzicht: Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.1 onder het kopje 'algemeen' en onder punt 2.2.2 is gesteld.

Verkeersveiligheid: In de planontwikkeling is onderzocht wat de effecten zijn op de verkeersveiligheid. Daarbij is gekeken naar de omliggende wegenstructuur, de ontsluiting van het plangebied en de verkeersbewegingen. In de beantwoording onder punt 2.2.1 wordt nader ingegaan op de verkeersveiligheid op de hoek van de Campherbeeklaan en de Acacialaan. Onder punt 2.2.10 wordt ingegaan op de wegenstructuur. Onder punt 2.3.4 wordt ingegaan op fietsverkeer en drukke verkeersroutes.

2.2.16 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om deels tegemoet te komen aan de zienswijze van Gerrit Jansen, Campherbeeklaan 46 / Univé Rechtshulp, mevrouw mr. S.K. Boelens namens de heer G. Jansen, Campherbeeklaan 46. In paragraaf 2.2.1.1 van de bestemmingsplantoelichting worden gegevens over de woningbehoefte geactualiseerd.

2.3 Jan Kraijer, Campherbeeklaan 51

2.3.1 Beginspraak / omvang gebouw

Samenvatting zienswijze:

Een beginspraak heeft nooit plaatsgevonden. Slechts een presentatie waarbij een 4 hoog levensbestendig appartementencomplex werd gepresenteerd, een totaal misplaatst complex in het centrum van Berkum, een buitenwijk van Zwolle met een oude kern en een dorpskarakter. De indruk bestond dat de gemeente Zwolle al toezeggingen gedaan had. Nergens in Berkum is zo hoog gebouwd waarom dan wel in de oude kern, het centrum van Berkum. De huidige bestemmingen hebben een gevolg voor de bouwvoorwaarden die nu worden gehanteerd. Het 4 hoog appartementencomplex voldoet niet aan die voorwaarden.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over beginspraak wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.6 is gesteld. Het ontwerp is op meerdere onderdelen aangepast naar aanleiding van de wensen van omwonenden. Het resultaat is omschreven in paragraaf 3.1 van de bestemmingsplantoelichting.

Bouwhoogte: Zoals is toegelicht in paragraaf 2.2.3 van de bestemmingsplantoelichting past het plan binnen het structuurplan en de hoogbouwvisie, waarin wordt voorgeschreven dat het plangebied ligt in een gebied waar tot ca. 16 meter gebouwd kan worden op beeldbepalende plekken. Zoals is toegelicht in paragraaf 3.1 van de bestemmingsplantoelichting zijn de 4 bouwlagen op de hoek passend op deze markante locatie. De vierde bouwlaag betreft een kapverdieping en vormt in het beeld daarmee geen volledige bouwlaag. Op het moment dat de 4^e laag zou vervallen ontstaat er een eenvormige bouwmassa zonder herkenbaar accent op de markante hoekligging. Dit doet geen recht aan de stedenbouwkundige opzet en de cultuurhistorische waarden ten aanzien van de markante ligging van het accent op de locatie.

Richting de woonpercelen aan de Campherbeeklaan en de Acacialaan grenzend aan het plangebied loopt de bouwhoogte terug naar 3 bouwlagen om aan te sluiten bij de bebouwde omgeving. Tevens is de maximale goothoogte in het nieuwe bestemmingsplan minder geworden voor alle delen van de beoogde bebouwing. Voor het deel met 3 woonlagen aan de Acacialaan wordt de maximale goothoogte teruggebracht van 11 meter op basis van het bestemmingsplan Berkum uit 2009 naar 7 meter in het nieuwe bestemmingsplan. Voor het deel met 3 bouwlagen aan de Campherbeeklaan wordt de maximale goothoogte teruggebracht van 11 en 9 meter naar 6 meter. Voor het kopdeel met 4 bouwlagen wordt de maximale goothoogte teruggebracht van 11 meter naar 10 meter.

Als de maximale bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan Berkum uit 2009 benut zouden worden zou er een grotere massa met meer hoogte worden ontwikkeld voor de delen waar in voorliggend plan 3 bouwlagen zijn beoogd. Dit is te zien op onderstaande (bovenste) afbeelding waarop het donkerbruine deel het bouwvlak aangeeft. Op de afbeelding daaronder is te zien dat de gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe bouwvlakken, aangetoond met de door zwarte lijnen omkaderde gele delen, kleiner wordt.



Afbeeldingen: boven de plankaart bij bestemmingsplan Berkum uit 2009, onder de plankaart bij bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55.

Voor een beantwoording op het deel van de zienswijze over de bouwvoorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.1 is gesteld onder het kopje 'algemeen'.

2.3.2

Privacy

Samenvatting zienswijze:

De privacy van omwonenden wordt aangetast. Vanaf het balkon kan in de slaapkamer en tuin gekeken worden van omwonenden. De vroege voorjaarszon en najaarszon wordt zeker verleden tijd met een 4 hoog appartementencomplex. Alleen hoogzomer zal er nog een beetje zon in de tuin komen. Tevens staat ook de in- en uitrit ter hoogte van de tuin gepland. Een hogere geluidsnorm en CO₂ uitlaatgassen zal zeker ook geen goede bijdrage leveren aan onze privacy, woongenot en gezondheid.

Reactie van de gemeente:

Privacy: Het appartementengebouw zal op circa 13 meter komen te liggen vanaf de zijgrens van het perceel. Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving waar enig zicht vanaf andermans percelen normaal is. Bij een afstand van 13 meter zal dit zicht

minimaal zijn waarop wij ons op het standpunt stellen dat de aantasting van de privacy niet onaanvaardbaar is.

In de beantwoording onder punt 2.2.2 is toegelicht op welke wijze rekening is gehouden met de privacy van omwonenden. De in- en uitrit wordt niet geplaatst tegen het naastgelegen woonperceel maar tussen de twee geplande bouwvolumes aan de Acacialaan in. Dit komt de privacy van omwonenden ten goede. Bovendien zou het beoogde parkeerterrein op het achtererf op basis van het vigerende bestemmingsplan Berkum uit 2009 bijna volledig bebouwd mogen worden tot deels 9 en deels 11 meter hoog. Het nieuwe bestemmingsplan is daarmee een verbetering. Zie ook de beantwoording onder punt 2.3.1.

Voor de beantwoording van de zienswijze over schaduw wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.2 is gesteld over schaduwwerking. Voor de beantwoording van de zienswijze over geluid wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.4 is gesteld.

CO₂ uitlaatgassen: Voor het beoordelen van de luchtkwaliteit zijn in Nederland verschillende luchtkwaliteitsnormen bepaald voor verschillende stoffen, waaronder NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijnstof). Voor CO₂ is geen luchtkwaliteitsnorm bepaald die beoordeeld moet worden tijdens een bestemmingsplanprocedure. Derhalve is hier in het bestemmingsplan geen aandacht aan besteed.

Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat het plan 'niet in betekende mate (NIBM)' bijdraagt aan de verslechter van de luchtkwaliteit, conform de regeling NIBM. In de regeling NIBM zijn categorieën met getalsmatige grenzen opgenomen voor onder andere kantoor- en woningbouwlocaties. Voor woningbouw ligt deze grens op 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Wanneer een project binnen deze grenzen valt dan draagt dat project 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van 27 appartementen, dit valt qua omvang ruim binnen de genoemde grenzen. In de bestemmingsplantoelichting is derhalve terecht geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

2.3.3 Rooilijn

Samenvatting zienswijze:

De rooilijn wordt ook veranderd, dus het uitzicht richting winkelplein verdwijnt en zal de verkeersveiligheid zeer zeker benadelen. De rooilijn, waar altijd naar gehandeld wordt, schijnt voor het 4 hoog appartementencomplex niet meer van toepassing te zijn.

Reactie van de gemeente:

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

2.3.4 Parkeren

Samenvatting zienswijze:

De parkeerproblemen zullen zeer zeker toenemen en worden verslechterd. Het aantal parkeerplaatsen voldoet niet aan de parkeernorm als er niet meer parkeerplekken worden gemaakt op het winkelplein. Om het parkeerprobleem op te lossen worden er 10 extra parkeerplaatsen in de drukke en zeer smalle Acacialaan genoteerd waar nu veel gebruik van wordt gemaakt door scholieren van buiten Zwolle en sluipverkeer.

Proefondervindelijk is geparkeerd in de omgeving. Dit geeft hele andere resultaten dan het parkeeronderzoek.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over de parkeerproblemen wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 is gesteld. Voor de beantwoording van de zienswijze over de haakse parkeervakken wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.5 is gesteld.

Verkeersveiligheid inrit plangebied en fietsers: Wij begrijpen de zorgen maar in Zwolle zijn veel woonstraten waar ook geparkeerd wordt, die onderdeel zijn van een fietsroute, de Acacialaan is daarop geen uitzondering. Fietsers hebben daarbij voorrang ten opzichte van verkeer vanaf het nieuwe bouwplan. Ook dat 2 uitritten tegenover elkaar liggen is niet uniek en levert geen problematische situaties op.

Parkeerproef wijkvereniging en ondernemers: Het parkeeronderzoek dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan is uitgevoerd door een onafhankelijk adviesbureau, waarbij voldaan is aan de geldende eisen en richtlijnen. De bewoners waren daarbij vrij om zelf een ander bureau opdracht te geven voor een tegenonderzoek. De door de bewoners zelf uitgevoerde parkeerproef kan in deze procedure niet gebruikt worden omdat er andere uitgangspunten werden gehanteerd dan wij als gemeente hebben meegegeven (aan het onderzoeksbureau).

2.3.5 Richtlijnen haaks en schuin parkeren

Samenvatting zienswijze:

Langs de Acacialaan worden 10 haakse parkeerplaatsen aangelegd. De wegbreedte van de Acacialaan voldoet niet aan de voorgeschreven norm en zal de huidige verkeersveiligheid nog meer verslechteren. Tevens staat ook nog eens de in- en uitrit in de Acacialaan gepland.

Volgens de aanbevelingen verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom moet bij haaks parkeren de straat minimaal 540 cm breed zijn bij 2-richtings verkeer. Bij voorkeur 600 cm. Hier voldoet de Acacialaan niet aan.

De gemeente heeft tevens de wettelijke verplichting om de kosten voor deze extra parkeerplaatsen, om de parkeernorm te handhaven, te verhalen op de initiatiefnemer.

Reactie van de gemeente:

Het klopt dat er aan een bepaalde maatvoering moet worden voldaan. Voor het haaks parkeren geldt dat de breedte van de straat plus de diepte van de parkeervakken bij elkaar ten minste 10,5 meter moet zijn. Deze norm wordt gehanteerd bij de aanleg van deze parkeerplaatsen.

De 10 haakse parkeerplaatsen zaten overigens niet in het oorspronkelijke plan. Op verzoek van omwonenden, in overleg op 4 juli 2017, zijn deze 10 parkeerplaatsen verplaatst van het achtererf naar de Acacialaan. Bijkomend voordeel is dat door de haakse parkeervakken hier niet meer langs geparkeerd kan worden, dit komt ten goede van de beschikbare wegbreedte voor auto- en fietsverkeer.

2.3.6 Verkeersveiligheid

Samenvatting zienswijze:

Met de verkeersveiligheid in Berkum wordt te weinig rekening gehouden. Fietzers en voetgangers die gebruik maken van de smalle Acacialaan vertoeven daar nu al gevaarlijk. Het plan gaat ten koste van de verkeersveiligheid in Berkum en zal nog meer verslechteren.

De kruising Acacialaan, Campherbeeklaan en Boerendanserdijk stamt uit 1950 en is vandaag de dag een achterhaalde verkeerssituatie. Er zijn daar 2 jaar geleden extra verkeersborden geplaatst om een kleine bijdrage te kunnen leveren aan de verkeersveiligheid van deze kruising. Schijnbaar is de gemeente anno 2019 een andere mening is toegedaan over verkeersveiligheid op deze kruising.

In een gemeentelijk plan worden uitspraken gedaan over fietsroutes en het dorpskarakter van Berkum. De Campherbeeklaan is er hier één van maar wordt ook veel als sluiproute gebruikt. Fietzers ervaren hier de nodige slechte ervaringen. Een 4 hoog appartementencomplex met een in- en uitrit aan de Acacialaan zal deze onveilige kruising nog meer verslechteren.

Vanwege de rooilijn die gewijzigd wordt en dus ook het vrije verkeerszicht zal aantasten, zal de verkeersveiligheid ook niet bevorderen. De 10 haakse parkeerplaatsen in de Acacialaan zal de verkeersveiligheid ook bedroevend neerhalen. Waar eerder een verzoek om een breder tegelpad werd afgewezen, gelet op groen en verkeersveiligheid, bestaat er nu een totaal andere mening over groen en verkeersveiligheid in Berkum.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over de gedateerde wegenstructuur wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.10 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de zichtlijn in relatie tot de verkeersveiligheid wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.1 is gesteld.

Het haaks parkeren is een reguliere oplossing die op heel veel locaties voorkomt waaronder aan de Campherbeeklaan. Er is geen aanleiding om geen haakse parkeerplaatsen toe te passen aan de Acacialaan.

Aan de Acacialaan wordt een voetpad aangelegd dat vanaf de kruising met de Campherbeeklaan tot de oostgrens van het plangebied loopt. In het oorspronkelijke plan was er geen voetpad opgenomen. Het definitieve ontwerp is daardoor een verbetering voor voetgangers. In het ontwerp is zoveel mogelijk ruimte voor groen gereserveerd. Door het verplaatsen van een aantal parkeerplaatsen, naar aanleiding van wensen van omwonenden, van het achtererf naar de straatzijde van de Acacialaan is er meer ruimte ontstaan voor groen in het achtererf. Hierdoor is er wat minder groen ter plaatse van de parkeerplaatsen aan de Acacialaan.

Voor beantwoording op de overige onderwerpen in de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.4 is vermeld.

2.3.7 Nulmeting (zienswijze november 2019)

Samenvatting zienswijze:

Inmiddels is er een "nul meting" verricht in het plangebied. Afggevraagd wordt wanneer, in geval van een definitief besluit, zo'n meting van de woningen wordt uitgevoerd zoals toegezegd in de mail van d.d. 25.01.2019.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.5 is gesteld.

2.3.8 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van de heer Jan Kraijer, Campherbeeklaan 51.

2.4 Coen van Brummen en Jan-Hein Mensink, namens winkeliersvereniging OCB

2.4.1 Parkeren

Samenvatting zienswijze:

Het plan voorziet in te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein. Gevreesd wordt dat gebruik gaat worden gemaakt van het parkeerterrein van het winkelgebied. Dit zal ernstige gevolgen hebben voor de ondernemers op het plein.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 is gesteld.

2.4.2 Bouwperiode

Samenvatting zienswijze:

Afgevraagd wordt waar tijdens de bouw het werkverkeer, werklieden met hun transportmiddelen, bevoorrading van de bouwplaats, bouwketen, dixies etc dit allemaal gaat plaatsvinden. Toegezegd is dat dit op eigen terrein plaats zal vinden maar de vraag is of dit ook dagelijks wordt gecontroleerd en gehandhaafd.

Reactie van de gemeente:

In afstemming met de aannemer zal de initiatiefnemer een voorstel bouwplaats inrichting opstellen. Dit wordt voorgelegd aan de gemeente. Een veiligheidsplan conform hoofdstuk 8 Bouwbesluit komt ook terug als voorschrift in de vergunning. Dit om de eventuele overlast zoveel mogelijk in te perken. Die zal concreter worden op het moment dat een aannemer is aangesteld. Het plan zal worden beoordeeld door de bouwtoezichthouder en de wijkbeheerder. Als er toch tijdelijke voorzieningen komen in de openbare ruimte, dan betekent dat niet dat het niet mag maar zal een en ander in overleg met gemeente plaatsvinden en indien nodig met een verkeersbesluit worden bekrachtigd.

2.4.3 Oplossing

Samenvatting zienswijze:

De bouw van minder appartementen, of de bouw van een parkeergarage onder de appartementen, zou veel problemen oplossen. De noodzaak uit te wijken naar het winkelplein is er dan niet.

Reactie van de gemeente:

Er heeft veelvuldig contact tussen gemeente, belanghebbenden en initiatiefnemer plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het ontwerp van het appartementencomplex en de inrichting van de buitenruimte meerdere malen aangepast en besproken met de wijkvereniging en de buurt (zie ook punt 2.2.6). Zo is het aantal appartementen teruggebracht van 29 naar 27 appartementen. Wij zijn van oordeel dat daar geen rek meer in zit. Wij zijn van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat uitvoering kan worden gegeven aan het voorgenomen bouwplan. Voor de beantwoording van de zienswijze over een parkeergarage wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.2 is gesteld.

2.4.4 Verkeersveiligheid

Samenvatting zienswijze:

Zorgen worden uitgesproken over de verkeersveiligheid. De Acacialaan wordt veel gebruikt door fietsers (vaak groepen scholieren) en de Boerendansendijk/Campherbeeklaan is een bekende sluiproute voor gemotoriseerd verkeer. De huidige plannen lijken de verkeersveiligheid niet te verbeteren, zeker niet op het gebied van toegankelijkheid en zichtbaarheid.

Reactie van de gemeente:

Het is niet het doel en het kan redelijkerwijs niet worden verwacht dat het plan de verkeersveiligheid van het openbaar gebied verbeterd. Uiteraard is het wel van belang dat het plan niet voor verkeersonveilige situaties zorgt. In de planontwikkeling is onderzocht wat de effecten zijn op de verkeersveiligheid. Daarbij is gekeken naar de omliggende wegenstructuur, de ontsluiting van het plangebied en de verkeersbewegingen. In de beantwoording onder punt 2.2.1 wordt nader ingegaan op de verkeersveiligheid op de hoek van de Campherbeeklaan en de Acacialaan. Onder punt 2.2.10 wordt ingegaan op de wegenstructuur. Onder punt 2.3.4 wordt ingegaan op fietsverkeer en drukke verkeersroutes.

2.4.5 Financiering winkelplein

Samenvatting zienswijze:

Het terrein is destijds opnieuw bestraat. Dit is gezamenlijk gefinancierd door de Gemeente, de winkeliers en de Lichtus-kerk. Met daarbij de afspraak dat zij gebruik mogen maken van de voorzieningen. De Emmaüskerk heeft hier niet aan toe bijgedragen. Derhalve kan geen aanspraak worden gemaakt op de voorzieningen die beschikbaar zijn.

Reactie van de gemeente:

Het parkeerterrein is openbaar gebied en kan door een ieder worden gebruikt (zie ook punt 2.1.1). Wij begrijpen het aangedragen standpunt maar om genoemde reden kan daar niet in worden meegegaan.

2.4.6 Parkeren (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

De COOP heeft aangegeven dat voor het voortbestaan een uitbreiding van de winkel noodzakelijk is en de parkeergelegenheid gehandhaafd moet blijven op minimaal het huidige niveau. Wordt de parkeervoorziening aangetast door dit plan, dan dreigt het vertrek van de supermarkt en in het kielzog daarvan, van andere winkels. Hierdoor

dreigt Berkum zonder supermarkt komen te zitten. De supermarkt heeft inmiddels ook ruimere openingstijden, inclusief zondagsopenstelling, waardoor het uitgevoerde parkeeronderzoek inmiddels is ingehaald door een andere realiteit. De slechte parkeersituatie bij VV-Berkum op zaterdag legt de laatste tijd ook al extra druk op het parkeerterrein.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over de planvorming van de COOP wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over meetmomenten wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.3 is gesteld..

2.4.7

Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van de heer Coen van Brummen en de heer Jan-Hein Mensink, namens winkeliersvereniging OCB.

2.5

Anne Scheinberg-Paalfvast en Hans Paalfvast, Meidoornlaan 6

2.5.1

Te massaal ontwerp

Samenvatting zienswijze:

De buitenproportionele hoogte van het ontwerp, dat daardoor een onnatuurlijke massale stempel drukt op de dorpskernaanblik. Er wordt niet begrepen waarom niet maximaal 3 woonlagen (met 19 à 25 appartementen) wordt gehandhaafd en de omwonenden opzadelt met deze kolos. De vierde woonlaag in het ontwerp is in strijd met het huidige bestemmingsplan Berkum voor wat betreft de bestemming "wonen": er is geen enkel gebouw in heel Berkum met bestemming "wonen" met meer dan 3 woonlagen. Bovendien brengt het erg veel auto's en een hoog dichtheid van bevolking met zich mee.

Reactie van de gemeente:

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

Voor de beantwoording van de zienswijze over een aanpassing in het ontwerp wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.4.3 is gesteld.

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

2.5.2

Verkeersveiligheid en parkeerdrukke

Samenvatting zienswijze:

Er is geen vertrouwen in hoe de te verwachten verkeers- en parkeeroverlast opgelost zal worden, gezien het gebrek aan aandacht en kennis van de situatie en het gemak waarmee de zorgen van de buurt tot nu toe zijn ontkend dan wel weggewuifd.

De Campherbeeklaan en de Boerendanserdijk maken deel uit van de hoofdfietsroute én hoofd sluiproutes door Berkum. Op doordeweekse dagen maken zeer veel fietsers daar gebruik van, alsmede van de toch al smalle Acacialaan. De in/uitrit van het complex ligt aan de Acacialaan, en is al moeilijk te overzien vanwege geparkeerde auto's.

Het is niet mogelijk om de Meidoornlaan als extra parkeerruimte te beschouwen. Hierdoor moet het voorgestelde complex eigenlijk kleiner worden. De in- en uitrit (nota bene, maar één weg) komt uit op de Acacialaan pal tegenover de hoofduitgang van achterom tussen de Campherbeeklaan en de Meidoornlaan. Gevreesd wordt dat de voorgestelde parkeer- en verkeersdrukte ongelukken zal veroorzaken, en het achterom onveilig zal maken. Het parkeeronderzoek is geaccepteerd maar door de verkoop van gemeentelijke grond naast Meidoornlaan 2, verdwijnen 4 parkeerplaatsen. Op grote delen van de rest van de Meidoornlaan is het te smal voor veilig parkeren - en voor de Brandweer.

Reactie van de gemeente:

Wij vinden het jammer dat u twijfels heeft over de onderzoeksresultaten en oplossingen met betrekking tot het verkeer en parkeren in relatie tot dit bestemmingsplan. Tijdens de verschillende participatiebijeenkomsten in het voortraject is geprobeerd om deze zorgen weg te nemen. Omwonenden zijn in deze fase meermalig gehoord. De verkeerssituatie en de parkeeroplossingen zijn uitvoerig onderzocht en het parkeeronderzoek is geactualiseerd. Wij toetsen dat vervolgens aan diverse aspecten (zoals wet- en regelgeving). Het parkeeronderzoek voldoet aan het actuele parkeerbeleid. De toekomstige verkeer- en parkeersituatie als gevolg van het plan is dan ook aanvaardbaar. De positie van de uitrit levert geen verkeersonveilige situaties op. Hetzelfde geldt voor het langsparkeren en de parkeerdrukte. In Zwolle zijn veel woonstraten die onderdeel zijn van een fietsroute en waarin de uitrit tegenover langs geparkeerde auto's is gesitueerd. De Acacialaan is daarop geen uitzondering. Gelet op de uitkomsten van het parkeeronderzoek zal de parkeerdruk na de realisatie van het plan onder de maximale 80% bezetting blijven en is daarmee acceptabel. De verkeersdrukte is, ook na realisatie van het plan, acceptabel. De bereikbaarheid voor hulpdiensten verandert niet door voorliggend plan. Het voorontwerpbestemmingsplan is toegestuurd aan de veiligheidsregio die het plan onder andere beoordeeld op de effecten voor de bereikbaarheid van hulpdiensten. De veiligheidsregio heeft hierover geen opmerkingen gemaakt. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het plan de bereikbaarheid voor hulpdiensten niet in gevaar brengt.

Voor de beantwoording van de zienswijze over het verdwijnen van parkeerplaatsen wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.5.5 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over parkeren in de Meidoornlaan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.9 is gesteld.

Voor nadere beantwoording van de zienswijze over de verkeersveiligheid in relatie tot fietsverkeer en de in- en uitritten wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.4 is gesteld.

2.5.3 Transparantie

Samenvatting zienswijze:

Het gebrek aan transparantie over de regels waaraan de ontwikkelaar zich dient te houden. Daardoor wordt gevreesd dat de gemeente haar toezichthoudende functie ook niet adequaat zal uitvoeren, waardoor de ontwikkelaar geen belemmeringen ziet om afspraken te negeren of te overtreden of in eigen voordeel te interpreteren. Dit is terug te voeren naar de volgende punten:

- Er heeft geen beginspraak plaatsgevonden en de gemeente heeft telkens de kant van de ontwikkelaar gekozen in standpunt, interpretatie, en prioriteiten.
- Door de toekomstige herinrichting van het winkelplein kan niet worden vertrouwd op afspraken over meer parkeergelegenheid.
- Sloop- en bouwwerken zal de kern van Berkum aanzienlijk ontwrichten, hierdoor is het nodig om een garantiefonds van de ontwikkelaar te eisen.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over beginspraak wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.6 is gesteld. In aanvulling daarop wordt gesteld dat wij als gemeente er voor iedereen zijn: voor de mensen die hier graag willen wonen, voor de omgeving en voor de ontwikkelaar. In dit proces is het ook onze taak om keuzes te maken en het initiatief te toetsen. Binnen die kaders lukt het niet om alle wensen van de omgeving in te willigen.

Er worden geen extra parkeerplaatsen aangelegd door de initiatiefnemer bij het winkelcentrum. Voor verdere toelichting zie hetgeen onder punt 2.10.3 en punt 2.1.1 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de sloop- en bouwwerkzaamheden wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.4.2 is gesteld.

2.5.4 Te massaal ontwerp (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Na de eerdere zienswijzen is het bestemmingsplan stilzwijgend veranderd. Dit geeft het gevoel dat er niets wordt aangetrokken van regels. Er is nog steeds sprake van een lelijke kolos en dat geeft openingen voor nog meer hogere bouw in Berkum.

Reactie van de gemeente:

Er heeft geen eerdere versie van het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Sinds het oorspronkelijke ontwerp in 2016 zijn er wel meerdere aanpassingen in het ontwerp doorgevoerd naar aanleiding van reacties, opgehaald tijdens informatiebijeenkomsten en een rondwandeling, van omwonenden. Zo is meer geleiding aangebracht in de bouwmassa, worden er kappen toegepast met lagere goothoogten als gevolg en wordt er een voetpad aangelegd aan de Acacialaan. In paragraaf 3.1.2 van de bestemmingsplantoelichting is omschreven op welke wijze het ontwerp aansluit bij de bebouwde omgeving. Verder wordt voor de beantwoording van de zienswijze verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.1 is gesteld.

2.5.5 Parkeeronderzoek (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Het parkeeronderzoek is geaccepteerd zonder voldoende toetsing ter plekke van de gemeente. Een aantal van de "aangetoonde" parkeerplaatsen bestaan niet, of zijn niet bruikbaar. Er is sprake van een ondeugdelijk parkeeronderzoek, en er wordt gevraagd om een tegenonderzoek door een in overleg met wijkvereniging Berkum te kiezen onafhankelijke partij.

Reactie van de gemeente:

De openbare parkeerplaatsen die zijn meegerekend in het parkeeronderzoek zijn allemaal bestaand en bruikbaar voor parkeren. 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 verkeersonderzoek onjuist is, kunnen wij ons baseren op het verrichte onderzoek. De stelling dat er sprake is van een ondeugdelijk onderzoek biedt onvoldoende aanknopingspunten voor het tegengestelde, (zie, ECLI:NL:RVS:2019:1189, rechtsoverweging 7.2).

2.5.6 Toezichthoudende taken (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Er wordt niet op vertrouwd dat de gemeente haar toezichthoudende taken gaat uitvoeren, waardoor gevreesd wordt voor ongeregelde heden tijdens de bouw en als het complex opgeleverd wordt.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.4.2 is gesteld.

2.5.7 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van mevrouw Anne Scheinberg-Paalvast en de heer Hans Paalvast, Meidoornlaan.

2.6 Thomas Rosdorff, Campherbeeklaan 40

2.6.1 Blij met een ontwikkeling

Samenvatting zienswijze:

Het huidige uitzicht op een leegstaande kerk die in verval raakt met groen daaromheen wat niet meer wordt onderhouden is een doorn in het oog. Blij met het initiatief vanuit de gemeente en de projectontwikkelaar om op deze plek iets moois te bouwen.

Reactie van de gemeente:

Wij danken u voor deze reactie. Wij zijn ook van oordeel dat een leegstand pand in afwachting van herontwikkeling een diskwalificatie voor de buurt kan zijn en zien ook graag een nieuwe ontwikkeling op deze locatie plaatsvinden.

2.6.2 Vierde bouwlaag

Samenvatting zienswijze:

De vierde woonlaag in het ontwerp is in strijd met het huidige bestemmingsplan Berkum voor wat betreft de bestemming "wonen".

Reactie van de gemeente:

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

2.6.3 Verkeersveiligheid

Samenvatting zienswijze:

Door verandering van de rooilijn wordt het uitzicht richting winkelplein anders en dat zal de verkeersveiligheid benadelen. Zeker met fietsers/voetgangers in de smalle Acacialaan. Daar is nu elke dag al een gevaarlijke verkeerssituatie, omdat een stroom

van tientallen scholieren de Campherbeeklaan opdraaien vanaf de Acacialaan. De in/uitrit van het complex ligt aan de Acacialaan. Wanneer het zicht op deze stroom fietsers zal worden ontnomen zullen er zonder twijfel ongelukken gaan gebeuren. Dat de Campherbeeklaan en de Boerendanserdijk steeds vaker als sluiproute door het overig verkeer worden gebruikt komt daar nog bij.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.4.4 is gesteld.

2.6.4 Rooilijn

Samenvatting zienswijze:

De rooilijn van het complex wijkt af van wat voor andere in de wijk van toepassing is en dat lijkt op rechtsongelijkheid.

Reactie van de gemeente:

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

2.6.5 Parkeerplaatsen

Samenvatting zienswijze:

In het complex zijn onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Er zou dan in de omgeving moeten worden geparkeerd. Hier is aantoonbaar geen ruimte voor. Wanneer auto's op straat zouden parkeren zal een zeer gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan met veel opstoppen omdat het dan allemaal veel te krap wordt.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.4.4 is gesteld.

2.6.6 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van de heer Thomas Rosdorff, Campherbeeklaan 40.

2.7 Peter ter Horst en Susan Hoffmann, Campherbeeklaan 42

2.7.1 Zelfde zienswijze

Samenvatting zienswijze:

Het eerste deel van de zienswijze is bijna gelijklopend als de ingebrachte zienswijze onder nummer 2.6.2 tot en met 2.6.5.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.6.2 tot en met 2.6.5 is gesteld.

2.7.2 Privacy

Samenvatting zienswijze:

De privacy wordt verminderd doordat er vanaf de balkons van de appartementen inkijk is in de slaapkamers en tuin. De vroege voorjaarszon en zomerzon in de tuin wordt verminderd door de vierde woonlaag.

Reactie van de gemeente:

Het appartementengebouw zal op circa 25 meter komen te liggen vanaf de voorgevel van de woning. Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving waar enig zicht vanaf andermans percelen normaal is. Bij een afstand van 25 meter zal dit zicht zeer minimaal zijn waarop wij ons op het standpunt stellen dat de aantasting van de privacy niet onaanvaardbaar is.

In de beantwoording onder punt 2.2.2 is nader toegelicht op welke wijze rekening is gehouden met de privacy van omwonenden. Onder punt 2.2.2 wordt ook nader ingegaan op schaduwwerking.

2.7.3 Eerder plan in Berkum

Samenvatting zienswijze:

In Berkum is eerder getracht een appartementencomplex op te richten nabij het verzorgingshuis de Wissel. Dit is niet doorgegaan wegens onvoldoende belangstelling. Het is dus daarmee de vraag of de ontwikkeling van een appartementencomplex daadwerkelijk in een behoefte voorziet. Er ontbreekt een degelijke onderbouwing.

Reactie van de gemeente:

De initiatiefnemer heeft onderzoek gedaan naar de belangstelling en volgens de meest recente opgave zijn er meer dan honderd inschrijvingen van geïnteresseerden, waarvan meer dan 80 procent afkomstig is uit Berkum.

In de bestemmingsplantoelichting wordt onder paragraaf 2.2.1.1 en 3.7 toegelicht waarom dit plan past binnen de woningbehoefte.

2.7.4 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van mevrouw Susan Hoffmann en de heer Peter ter Horst, Campherbeeklaan 42.

2.8 Bente van Surksom, Acacialaan 5

2.8.1 Zelfde zienswijze

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze is bijna gelijklopend als de ingebrachte zienswijze onder nummer 2.7.1.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.7.1 is gesteld.

2.8.2 Zelfde zienswijze (december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Deze zienswijze is gelijklopend aan 2.15 met uitzondering van de punten 2.15.1, 2.15.2, 2.15.9 en 2.15.10.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.15 is gesteld.

2.8.3 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamante in haar zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze van mevrouw Bente van Surksom, Acialaan 5, door de bezonningsstudie toe te voegen aan de bijlagen bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

2.9 Dommerholt Advocaten, de heer mr. S. Maakal, namens Roelof van 't Oever, Sparrenlaan 76

2.9.1 Procedureel

Samenvatting zienswijze:

Het wekt verbazing dat er al sprake is van een formele aanvraag om een omgevingsvergunning. De gemeenteraad heeft immers tot op heden nog niet besloten omtrent de vaststelling van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Berkum". Vooruitlopend op de vaststelling van genoemd plan kan redelijkerwijs nog geen sprake zijn van vergunningverlening. In de raadsvergadering van 29 december 2016 is namelijk besloten om in dit geval geen coördinatieprocedure toe te passen.

Reactie van de gemeente:

In de vergadering van 19 december 2016 heeft de gemeenteraad juist besloten dat de in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning wordt gecoördineerd met het bestemmingsplan 'Berkum, Campherbeeklaan 53-55'. Het bestemmingsplan en de aanvraag om omgevingsvergunning volgen daarmee gezamenlijk hetzelfde traject. Deze besluitvorming (keuze voor de coördinatieregeling) staat dus los van de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan 'Berkum'.

2.9.2 Bestemmingsplan

Samenvatting zienswijze:

Opmerkelijk genoeg is onderhavige locatie buiten de begrenzing van het bestemmingsplan 'Berkum' gelaten. Als reden daarvoor is vermeld dat de betreffende locatie 'her-ontwikkeld' wordt. Maar dat is juist een reden om deze locatie wel mee te nemen bij de integrale afwegingen die aan de orde zijn op het moment dat voor een langere periode de bestemming van gronden en panden vast te leggen. De ontwikkeling aan de Campherbeeklaan 29 t/m 51 is overigens wel meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie van de gemeente:

Het bestemmingsplan 'Berkum' is opgesteld om de wijk te voorzien van nieuwe actuele regels. Dat bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard (regelt vooral dat

wat er is). Voor een dergelijk plan geldt een heel ander afwegingskader. De betreffende bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn al aanwezig. Voor onderhavige locatie is sprake van het vastleggen van nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden wat om een andere benaderingswijze vraagt. Vandaar dat de locatie buiten de begrenzing van het bestemmingsplan 'Berkum' is gelaten.

Voor de Campherbeeklaan 29 t/m 51 is in januari 2011 het bestemmingsplan 'Campherbeeklaan' vastgesteld. Deze woningen zijn ook gerealiseerd. Van een ontwikkeling is dan ook geen sprake meer.

2.9.3 Ruimtelijke onderbouwing

Samenvatting zienswijze:

Een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt op voorhand nog volledig. Gelet hierop worden alle 'rechten en weren' uitdrukkelijk voor behouden.

Op voorhand wordt overigens betwist cliënt overigens, grotendeels bij gebrek aan wetenschap, dat de voorliggende plannen in overeenstemming zouden zijn met het ruimtelijke ordeningsbeleid van respectievelijk het Rijk, de provincie en de gemeente.

Reactie van de gemeente:

Deze zienswijze heeft betrekking op de ingediende omgevingsvergunning. Op dat moment (januari 2019) was er nog geen sprake van de officiële coördinatieprocedure. Reclamant is daar in een later tijdstip voor in de gelegenheid gesteld en heeft daar ook gebruik van gemaakt.

2.9.4 Welstand

Samenvatting zienswijze:

In de aanvraag staat dat het plan reeds is goedgekeurd door welstand. Er zou graag kennis willen worden genomen van het gemotiveerde advies van de welstandscommissie. Overigens bestaat de indruk dat het nog een voorlopig advies betreft.

Het voorliggende bouwplan wordt wel erg massaal gevonden. Letterlijk aan alle kanten zijn de grenzen (gebouwhoogte, goothoogte en bouwvlak) van het toelaatbare opgezocht dan wel net zo gemakkelijk overschreden. Het bouwvolume/ bouwmassa past niet in de betreffende omgeving en voldoet aldus niet aan redelijkerwijs te stellen eisen van welstand.

Reactie van de gemeente:

Op 25 januari 2019 heeft de welstands-/monumentencommissie geconcludeerd dat het ingediende plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het welstandsadvies maakt onderdeel uit van de ontwerpomgevingsvergunning. Bij het toezenden van de stukken zal het welstandsadvies worden bijgevoegd. De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het relevante gebied van de gemeente Zwolle zoals opgenomen in de Welstandsnota 2017. In de Welstandsnota is de locatie onderdeel van het gebied Westenholte en Berkum, uitgegroeide oudere kernen.

Volgens vast jurisprudentie mag het college, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, aan het advies in beginsel doorslaggevend betekenis toekennen. In beginsel behoeft het overnemen van een welstandsadvies geen nadere toelichting. Dit is anders indien de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies overlegt van een andere

deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake.

2.9.5 Parkeren

Samenvatting zienswijze:

De grootste zorgen gaan uit naar de verkeers-aantrekkende werking en dan met name naar de extra parkeerdruk die dit zal veroorzaken in de omgeving, die nu al ernstig overbelast is.

Er wordt op voorhand ernstig betwijfelt of aan de parkeernormen kan worden voldaan. Van een afwijking kan geen sprake zijn omdat de kleinschalige infrastructuur van de wijk Berkum (en met name ook het oudste deel daarvan) verdraagt dat immers absoluut niet en de verkeersproblemen zijn nu al schier onoplosbaar. Verwezen wordt ook naar de passages aangaande verkeerproblematiek uit een brief namens de Ondernemersvereniging Berkum van maart 2017.

Daarnaast dient op grond van de regels van het parapluplan parkeren ook aandacht te worden besteed aan de bevoorrading van grote gebouwen (waaronder redelijkerwijs uiteraard mede is te verstaan dit gebouw).

Er zal meer onderzoek verricht moeten worden naar de afstemming tussen de parkeerbehoefte die samenhangt met de uitvoering van het voorliggende bouwplan en het aangrenzende winkelplein (inclusief discussie met betrekking tot het instellen van een blauwe zone, waarvoor al enige tijd wordt gepleit).

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over de parkeerdruk en parkeernormen wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 is gesteld. Voor de beantwoording van de zienswijze over verkeersveiligheid wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.4.4 en onder punt 2.2.15 over verkeersveiligheid is gesteld.

Met betrekking tot bevoorrading geeft artikel 11.2 van de planregels aan: *“Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd, dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen”*. Ter plaatse wordt een appartementengebouw opgericht of te wel de bestemming wonen. Deze bestemming geeft geen aanleiding tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen. Deze behoefte is te verwachten bij een bedrijfsmatige bestemming.

Voor de beantwoording van de zienswijze over het winkelplein wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 is gesteld. Voor de beantwoording van de zienswijze over een blauwe zone wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.9.11 is gesteld.

2.9.6 Actuele (regionale) behoefte (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing. Er zou sprake zijn van ‘een resterende actuele behoefte’ van 30%. Er wordt niet inzichtelijk gemaakt wat op dit moment nu precies de vraag en het aanbod is van levensloopbestendige appartementen. Het plan richt zich kennelijk op een specifieke doelgroep. Er moet dan ook specifiek naar de vraag en het aanbod in dit marktsegment gekeken worden

alvorens te kunnen bepalen of en zo ja in hoeverre sprake is van een actuele, regionale, behoefte.

Het gemeentelijke uitgangspunt – van ‘programmatische vrijheid – wat (kennelijk) ten grondslag ligt aan de geactualiseerde Woonvisie verdraagt zich niet met het landelijke beleid, zoals dat onder andere tot uitdrukking komt in de verschillende treden van de hiervoor bedoelde ‘ladder’.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.11 is gesteld.

2.9.7 Parkeren op eigen terrein (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Het uitgangspunt is dat dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Er wordt gesteld dat het in dit geval niet mogelijk zou zijn om voldoende parkeergelegenheid aan te leggen op het eigen terrein. Dit wordt volstrekt niet onderbouwd. Het zou heel goed mogelijk zijn om op eigen terrein te parkeren bijvoorbeeld door een parkeerkelder of een parkeerdek. Er kan worden afgeweken van de parkeernormen maar dat dit alleen mogelijk is vanwege (onoverkomelijke) bezwaren van stedenbouwkundige aard.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.2 is gesteld.

2.9.8 Normen (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Er wordt gerekend met een parkeernorm van (slechts) 2 auto's per appartement. Het is zeer de vraag of dat toereikend is. Het lijkt namelijk realistischer om uit te gaan van een parkeernorm van tenminste 2,3. En dat is dan nog alleen voor de categorie bewoners. Zolang er geen adequaat inzicht bestaat in de parkeerbehoefte van bezoekers, is niet reëel om in te stemmen met enige afwijking van het in algemene zin geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

Reactie van de gemeente:

De parkeeropgave zoals opgenomen in de Regeling parkeernormen 2016 gaat uit van het gemiddelde in de bandbreedte van het Parkeerkencijfer CROW. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in aandelen gebruikers en bezoekers. In onderhavig geval is er sprake van dure woningen in een matig stedelijk overig gebied, de kencijfers daarvoor zijn minimaal 1,9 en maximaal 2,1 parkeerplaats per woning. Hiervan is het aandeel bezoekers 0,3 parkeerplaats per woning. Wij zien niet in waarom van een andere parkeernorm zou moeten worden uitgegaan nu het plan aansluit bij de Regeling parkeernormen 2016.

2.9.9 Metingen (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Er is per saldo slechts op een zeer beperkt aantal data en tijdstippen onderzoek verricht en alleen al om die reden zijn de uitkomsten van dit onderzoek niet representatief voor de werkelijkheid zoals die iedere dag ervaart wordt.

Reactie van de gemeente:

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

2.9.10 Cumulatie (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Artikel 2.4.4 van de gemeentelijke parkeernota brengt met zich mee dat het alleen mogelijk is om hieraan te toetsen, wanneer in een verkeerskundig onderzoek tot uitdrukking is gebracht wat de bestaande parkeerbehoefte is in relatie tot de in het plangebied aanwezige functies (op basis van de verleende omgevingsvergunningen). Dat is in dit geval niet gebeurd. De vraag is welke parkeerbehoefte daar bij hoort. En welk beeld er vervolgens ontstaat, nadat deze situatie is vergeleken met de extra parkeerbehoefte van dit plan. Gelet op onder andere de plannen van de COOP is het noodzakelijk om de bestaande parkeerbehoefte integraal in beeld te brengen.

Reactie van de gemeente:

In het parkeeronderzoek zijn de op dat moment aanwezige functies meegenomen in de parkeerdrukmetingen. Artikel 2.4.4 schrijft voor dat er geen parkeerplaatsen meegerekend mogen worden die voor een andere ontwikkeling al zijn meegerekend. Bouwplannen worden volgordekelijk beoordeeld. De COOP volgt (eventueel) na dit bouwplan. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 is gesteld.

2.9.11 Blauwe zone (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Het wijzigen van het huidige parkeerregime in Berkum wordt aan de orde gesteld. Dit zou bijvoorbeeld kunnen zijn het instellen van een blauwe zone of nog verdergaande mogelijkheden behoeven studie. In ieder geval de COOP organisatie, maar daarnaast mogelijk ook de winkeliersvereniging, is bereid om hierin te investeren of in ieder geval naar evenredigheid bij te dragen in de kosten. Graag daar verder over in gesprek willen met het gemeentebestuur alvorens steeds door plannen als de onderhavige voor voldongen feiten gesteld te worden. Op die manier wordt hopelijk ook alsnog het benodigde draagvlak gecreëerd. Ten slotte lijkt een aanpassing van het huidige parkeerregime ook noodzakelijk om in de toekomst nog meer en/ of andere nieuwe woningbouwplannen in Berkum te kunnen realiseren.

Reactie van de gemeente:

Op basis van het parkeeronderzoek zijn er geen aanleidingen om maatregelen zoals een blauwe zone in te stellen. Er is dan ook geen reden om daarover in gesprek te gaan. We zijn natuurlijk ter alle tijden bereid om in gesprek te gaan over mogelijke oplossingen.

2.9.12 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van Dommerholt Advocaten, de heer mr. S. Maakal, namens Roelof van 't Oever, Sparrenlaan 76.

2.10 John Vullers, namens Wijkvereniging Berkum

2.10.1 Algemeen

Samenvatting zienswijze:

Het voornemen om de locatie te benutten voor woningbouw wordt ondersteund, mits een dergelijk plan passend is in de wijk; binnen de grenzen van het bestemmingsplan blijft; en er een plan is om te voorziene parkeerproblemen op te lossen.

Van het nu voorliggende plan wordt geconstateerd dat het op zich beschouwd kan worden als "passend in de wijk" maar dat de grenzen van het bestemmingsplan fors worden overschreden en er geen zicht is op een oplossing van de verwachte parkeerproblematiek.

Reactie van de gemeente:

Wij danken u voor de positieve reactie inzake het benutten van de locatie voor woningbouw. Voor de beantwoording van de zienswijze over de inpassing van het plan in de wijk en de grenzen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.1 is gesteld.

Het parkeeronderzoek, dat is uitgevoerd conform het gemeentelijke parkeerbeleid, toont aan dat de parkeerbehoefte voor de beoogde appartementen kan worden opgelost met de parkeerplaatsen op eigen terrein en de beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Er is dus geen sprake van een problematische parkeersituatie op dit moment en als gevolg van het plan.

2.10.2 Bestemmingsplan

Samenvatting zienswijze:

Het plan heeft in feite 2 stappen in zich, de omzetting naar "wonen" en het toetsen aan de criteria voor deze bestemming. Tegen stap 1 bestaan geen bezwaren.

Het voorliggende bouwplan kent een hoogte van maar liefst 13,92 meter. De maximale nokhoogte voor "wonen" is (met een afwijking) maximaal 10 meter. De hoogte wordt met name veroorzaakt door de 4^{de} bouwlaag (2 appartementen). Met een nokhoogte van 10 meter kan worden ingestemd; dat blijft immers binnen de aangegeven grenzen. De 4^{de} woonlaag daarentegen is niet acceptabel. Het past niet bij het dorpse karakter van Berkum.

Onduidelijk is op dit moment wat de rooilijn van het project is ten opzichte van de in het bestemmingsplan aangegeven bepalingen. Dat zal ook binnen de grenzen van het bestemmingsplan moeten passen.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over de hoogte wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.1 is gesteld. Voor de beantwoording van de zienswijze over de rooilijn wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.1 is gesteld.

2.10.3 Parkeren

Samenvatting zienswijze:

De parkeeropgave kan niet in zijn geheel op eigen terrein worden ingevuld. Aangehouden dient dan te worden dat parkeren in de omgeving haalbaar is. Cruciaal in dat onderzoek is de vaststelling van het juiste "maatgevend meetmoment".

Wij hebben het maatgevend meetmoment (tijdsblok op zaterdag) aangereikt. Er is echter een afwijkend meetmoment opgedragen. De resultaten geven dan een volstrekt

verkeerd beeld. Een eigen uitgevoerde meting tijdens het aangereikte maatgevend meetmoment toonde overduidelijk aan dat volstrekt niet aan de normen wordt voldaan. Voor de direct aan het openbare parkeerterrein gesitueerde ondernemers is beschikken van voldoende parkeerruimte voor hun klanten van essentieel bedrijfsbelang. In samenspraak met hen en de aanvrager is een alternatieve herindeling van het parkeerterrein gezien. Mogelijkheden werden gezien voor 8-10 extra parkeerplaatsen. Aanvullend zou het instellen van een blauwe zone een bijdrage kunnen leveren aan het beschikbaar houden van parkeerplaatsen ten behoeve van het winkelbezoek. Tot op heden zijn geen garanties gegeven dat deze parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. Niet invullen daarvan betekent dat niet met het plan kan worden ingestemd. Voorts is het nog steeds onduidelijk wat de prijzen van de geplande appartementen zijn. Er zijn aanwijzingen dat het prijsniveau van 180.000-270.000 euro overschreden gaat worden. Dat zou impliceren dat de parkeernorm naar boven bijgesteld dient te worden.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze met betrekking tot het maatgevend meetmoment en het prijsniveau wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.3 is gesteld.

Gelet op de uitkomsten van het parkeeronderzoek is de aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet nodig omdat de parkeerdruk onder de 80% blijft. Tijdens een overleg, begin oktober 2019, met de wijkvereniging, de winkeliersvereniging, de COOP, de initiatiefnemer en de gemeente is besproken of extra parkeerplaatsen, die niet nodig zijn om te voldoen aan de parkeernormen maar een tegemoetkoming zouden zijn vanuit de initiatiefnemer, wenselijk zijn maar daar werd niet positief op gereageerd om uiteenlopende redenen. De wijkvereniging stelt zich op het standpunt dat er minimaal 8 parkeerplaatsen aan het parkeerterrein zouden moeten worden toegevoegd en dat nog 2 extra appartementen uit het hoekvolume zouden moeten verdwijnen. Alleen dan zou zij kunnen instemmen met het plan. De winkeliersvereniging verbindt zich aan de situatie van COOP, hetgeen betekent dat het toevoegen van extra parkeerplaatsen, de mogelijkheden beperkt voor uitbreiding van de COOP. Gezien deze reacties is gekozen om niet in extra parkeerplaatsen te investeren. Voor de beantwoording van de zienswijze over de blauwe zone wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.9.11 is gesteld.

2.10.4

Compromis

Samenvatting zienswijze:

Met het laten vervallen van de 4^{de} woonlaag (behoefte van 4 parkeerplaatsen vervalt dan) en het invullen van 8-10 extra parkeerplaatsen zou op zich niet volledig aan de parkeerbehoefte zijn voldaan maar dat zou echter een te accepteren compromis zijn.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.4.3 en 2.10.3 is gesteld.

2.10.5

Zichtlijnen (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Het pand wordt flink dichter richting Campherbeeklaan geplaatst dan het huidige pand waardoor de zichtlijnen van de Campherbeeklaan significant negatief worden aangetast. Een milde ruimhartige en grensoverschrijdende maat voor de

projectontwikkelaar en een scherpe binnen de grenzen en strikte maat voor een burger. Het kan niet zo zijn dat er met 2 maten wordt gemeten over dit onderwerp in hetzelfde gebied.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 en 2.2.1 is gesteld.

2.10.6 Parkeeronderzoek (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Het parkeeronderzoek is onzorgvuldig en niet correct afgehandeld. Er is een breed onderbouwde notitie ingediend met commentaar op het parkeeronderzoek. Er is een hernieuwd parkeeronderzoek noodzakelijk.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.5.5 is gesteld.

2.10.7 Plannen COOP (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

De COOP heeft plannen om uit te breiden. Parkeren vindt dan plaats in hetzelfde gebied als van dit plan. Samenhang daarvan, inclusief (on)mogelijkheden, dient voor goedkeuring van het voorliggende plan te worden onderzocht.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 is gesteld.

2.10.8 Duurzaamheid (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

In de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven hoe met een aantal duurzaamheidsaspecten moet worden omgegaan. Dit is echter niet duidelijk genoeg, die helderheid ontbreekt en dient te worden ingevuld.

Reactie van de gemeente:

Het appartementengebouw wordt gebouwd met een EPC 0. Naast bodemwarmtepompen en zonnepanelen worden er installatietechnische maatregelen getroffen die dit gebouw energiezuinig maken.

2.10.9 Geluidshinder (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

De extra geluidshinder die ontstaat door toegenomen verkeer als gevolg van het plan in combinatie de geluidsweerkaatsing door de hoge massieve gevel aan de Campherbeeklaan is niet in kaart gebracht. Dient alsnog te geschieden.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.4 (2^e alinea) is gesteld.

2.10.10 Nulmeting (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Over de eerder gecommuniceerde nulmeting is in de aanvraag niets terug te vinden en dient alsnog te worden opgenomen.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.5 is gesteld.

2.10.11 Markante locatie (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Er wordt aangegeven dat met dit bouwplan er een gebouw komt dat recht doet aan deze markante locatie in het centrale deel van de wijk Berkum. Dat standpunt wordt absoluut niet gedeeld. Het huidige pand ontleent zijn hoogte met name door een in omvang zeer bescheiden kerktoeren die op ruime afstand van de Campherbeeklaan staat. Het ingediende plan toont een massieve muur van 14 meter hoog die aanzienlijk dichterbij de Campherbeeklaan staat. Het huidige pand is herkenbaar maar bescheiden. Het ingediende plan toont een dicht bij de Campherbeeklaan gelegen zwaar dominant gebouw.

In deze omvang past dat niet in het straatbeeld ter plaatse, maar ook niet in Berkum. De omvang van het complex, de plaats ter plekke, het ontnemende zicht maakt de daar toch al zeer drukke verkeerssituatie nog onoverzichtelijker en gevaarlijker voor al het verkeer inclusief de vele schoolgaande kinderen die daar dagelijks lang fietsen.

Reactie van de gemeente:

In de (stedenbouwkundige) afweging voor een passende toekomstige invulling van een plangebied bij herontwikkeling wordt niet alleen gekeken naar de bestaande bebouwing maar ook naar zaken als het omliggende bebouwingsbeeld, de bouw mogelijkheden conform het geldende bestemmingsplan en de toekomstvisie voor een gebied. In paragraaf 3.1 van de bestemmingsplantoelichting en in de beantwoording van de zienswijze onder 2.1 van deze zienswijzennota wordt toegelicht waarom het appartementengebouw een passende invulling is voor deze markante locatie en aansluit bij de bebouwde omgeving.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de verkeersveiligheid wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.4.4 is gesteld.

2.10.12 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van de heer John Vullers, namens Wijkvereniging Berkum.

2.11 ARAG Rechtsbijstand, mevrouw mr. A. Post-Guijt, namens de heer M.J. Waardenburg en mevrouw V.A. Wolterink, Berkenlaan 26

2.11.1 Privacy

Samenvatting zienswijze:

Het bouwplan zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy. Er zal vanuit de appartementen op korte afstand in de tuin en woning kunnen worden gekeken.

Reactie van de gemeente:

Het appartementengebouw zal op circa 6 meter vanaf de dichtstbijzijnde perceelsgrens van het woonperceel van de reclamanten komen te liggen. Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving waar enig zicht vanaf andermans percelen normaal is. Bij een afstand van 6 meter zal dit zicht er zeker zijn maar wordt in dit geval het zicht grotendeels ontnomen door een aantal flinke bomen waardoor wij ons op het standpunt stellen dat de aantasting van de privacy niet onaanvaardbaar is.

In de beantwoording onder punt 2.2.2 is toegelicht op welke wijze rekening is gehouden met de privacy van omwonenden.

2.11.2 Bezoning

Samenvatting zienswijze:

Door de hoogte van de bouw zal er een significante vermindering van het zonlicht zijn.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.2 is gesteld over schaduwwerking.

2.11.3 Overlast

Samenvatting zienswijze:

Door een ander soort gebouw zal er op andere tijden sprake zijn van aanwezigheid van personen. Ook zullen er meer personen in de omgeving aanwezig zijn. Hierdoor zal de geluidsoverlast onaanvaardbaar versterkt worden. Tevens zal er meer lichtoverlast zijn, doordat er meer lichtinval vanuit de appartementen en de galerijen zal zijn.

Vermoedelijk zal het parkeerterrein ook verlicht worden, dit geeft ook meer lichtinval.

Reactie gemeente:

Geluidhinder: De geluidhinder die ontstaat op de omgeving als gevolg van een plan dat voorziet in toename van het aantal personen betreft 'indirecte (geluid)hinder'. Voor het beoordelen van indirecte (geluid)hinder die het gevolg is van de realisatie van woningen is geen wettelijk toetsingskader. Wel dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Wat betreft een toelichting over geluidsoverlast wordt verwezen naar hetgeen is gesteld onder punt 2.2.4 (2^e alinea).

Lichthinder: Lichthinder wordt beoordeeld via de invulling van een "goede ruimtelijke ordening". Indien relevant dient beoordeeld te worden of een nieuwe functie met lichtbron passend is bij/nabij lichtgevoelige functies in het gebied of dat de nieuwe gevoelige functie passend is nabij een bestaande lichtbronnen.

Het voorgenomen plan is gesitueerd in een bestaande gebouwde omgeving waarin hoofdzakelijk woningen aanwezig zijn. In de directe omgeving zijn geen bedrijfsmatige vormen van lichtbronnen (denk aan glastuinbouw, verlichting sportvelden, etc.) aanwezig en het voorgenomen plan voorziet daar ook niet in.

De aanvullende lichtbronnen (woningen) worden derhalve passend geacht in relatie tot de huidige lichtgevoelige functies (woningen) in de directe omgeving.

Ten aanzien van de eventuele lichthinder die ontstaat als gevolg van aanvullende verkeersbewegingen kan gemotiveerd worden dat geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen ontstaat. In het plan zijn parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen die via een in- en uitrit op de Acacialaan

uitkomen. In het verlengde van deze in en uitrit zijn geen woningen gesitueerd, waardoor als gevolg van deze in en uitrit geen onaanvaardbare lichthinder zal ontstaan. Het autoverkeer gaat vervolgens op in het bestaande verkeerssysteem, de gebiedsontsluiting vindt met name plaats via de Campherbeeklaan. De Campherbeeklaan heeft reeds een verzamel functie voor de wijk en is daardoor drukker. Voor verdere beantwoording over overlastaspecten en de wijze waarop rekening is gehouden met omwonenden wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.1 is gesteld. Gelet op voorgaande wordt geacht dat het plan geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien wordt opgemerkt dat het wijzigen van de bestemming van maatschappelijk naar wonen juist aansluit bij de omgeving die zich vooral typeert door woningen. De functie past dus in de omgeving. Daarnaast maakt de locatie deel uit van een stedelijke omgeving. Ondanks het bestaande dorpse karakter, waar dit plan zoveel mogelijk recht aan doet, maakt deze ontwikkeling deel uit van een toekomstbestendige en in ontwikkeling zijnde stad. Ten slotte wordt opgemerkt dat het huidige bestemmingsplan ook ruimte biedt voor overlast gelet op de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

2.11.4 Verkeer

Samenvatting zienswijze:

Niet inzichtelijk is welke verkeersstromen er zullen ontstaan of geïntensiveerd worden. Hierdoor wordt gevreesd voor een toename van verkeer voor de woning. Ook de doorstroming van de aanrijroute naar de woning zal ten nadele beïnvloed worden. De Acacialaan is namelijk thans al erg smal. Er zal meer gebruik gemaakt worden van de reeds bestaande, smalle wegen. Het toenemende verkeer tezamen met de langs de weg geparkeerde auto's leiden tot onveilige verkeerssituaties.

Reactie gemeente:

In de planontwikkeling is onderzocht wat de effecten zijn op de verkeersveiligheid. Daarbij is gekeken naar de omliggende wegenstructuur, de ontsluiting van het plangebied en de verkeersbewegingen. In de beantwoording onder punt 2.2.1 wordt nader ingegaan op de verkeersveiligheid op de hoek van de Campherbeeklaan en de Acacialaan. Onder punt 2.2.10 wordt ingegaan op de wegenstructuur. Onder punt 2.3.4 wordt ingegaan op fietsverkeer en drukke verkeersroutes.

2.11.5 Parkeren

Samenvatting zienswijze:

Er wordt onvoldoende parkeergelegenheid gecreëerd. Er wordt niet voldaan aan de parkeernorm. Er is thans al een krapte wat parkeerplaatsen betreft. Het bouwplan zal dit verergeren.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 is gesteld.

2.11.6 Omvang bebouwing (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

De geplande bebouwing staat niet in verhouding met de bestaande omringende bebouwing. De omgeving is opgebouwd met eengezinswoningen met ruime tuinen. De

geplande bebouwing wijkt af qua hoogte en bouwmassa. Een groot deel van de bebouwing zal dicht bij de weg zijn gelegen. Een woongebouw van 4 etages hoog op nauwelijks 5 meter van de straten past niet in het centrum van Berkum, een buitenwijk van Zwolle met een dorps karakter.

Reactie van de gemeente:

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

2.11.7 Levensloopbestendig (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Er wordt gesproken over 'levensloopbestendig'. Het wordt echter niet nader ingevuld en ook niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze de woningen ingedeeld worden.

Reactie van de gemeente:

In beginsel is het appartementengebouw met het aantal woningen wenselijk op deze plek. In de toelichting is rekening gehouden met de concrete invulling en de beoogde doelgroep. Levensloopbestendig is in dat kader een welkome aanvulling maar geen vereiste. De woningen zijn levensloopbestendig omdat ze geschikt zijn om zo lang mogelijk in te blijven wonen, ook als leefomstandigheden veranderen vanwege ouderdom of ziekte. Voorbeelden van eigenschappen zijn dat het woonprogramma gelijkvloers is, in het complex bevindt zich een brandlift, gangen zijn extra breed en er bevinden zich geen of zeer lage drempels. Ook worden alle woningen uitgevoerd met een dubbel toilet.

2.11.8 Parkeerterrein (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Achter het appartementencomplex zal een parkeerterrein aangelegd worden. Van een "groene" omgeving is dan geen sprake. Door onvoldoende afmetingen en een krappe toegang vanuit de Acacialaan zal het parkeerterrein praktisch gezien grotendeels onbruikbaar zijn. De Acacialaan is namelijk een doorgaande weg, vol met fietsers en auto's die van en naar school of werk gaan. Deze weg heeft een breedte van nog geen 5 meter.

Reactie van de gemeente:

In het ontwerp van het buitenterrein is gezocht naar een balans tussen de ruimte voor parkeerplaatsen en groen. Meer ruimte voor groen zou betekenen dat er minder parkeerplaatsen gerealiseerd konden worden. Met de gekozen indeling is er ruimte voor een riante groenstrook aan de straatzijden en tussen het gebouw en het parkeerterrein aan de achterzijde. Daarnaast wordt de ruimte aan de oostzijde van het gebouw en ten zuiden van het parkeerterrein op het achtererf gereserveerd voor een groene indeling. Bovendien wordt opgemerkt dat het achtererf, dat nu onbebouwd blijft, grotendeels kon worden bebouwd tot deels 9 en deels 11 meter hoog. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt dit bouwrecht wegbestemd en zal dit ten goede komen van de aangrenzende tuinen van naastgelegen woningen.

De erftoegangsweg naar het parkeerterrein op het achtererf is breed genoeg voor eenrichtingsverkeer. Het parkeerterrein voldoet aan de maatvoeringseisen voor parkeervakken en ruimte voor uit- en inrijden. Voor de beantwoording van de zienswijze over de verkeersveiligheid wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.4.4 is gesteld.

2.11.9 Parkeeronderzoek (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

De verkeersmeting die ten grondslag ligt aan het parkeeronderzoek is niet representatief, aangezien deze uit 2017 is en niet op drukke momenten is gemeten. Na 2017 zijn er ontwikkelingen bij de aanwezige supermarkt geweest, waaronder verruiming van de openingstijden. Hierdoor zijn er meer bezoekers en wordt er meer geparkeerd. Daarbij worden er in het onderzoek parkeerplekken gerekend, waarbij het niet mogelijk is om te parkeren. Deze mogen dan ook niet meegenomen worden in de berekening.

Reactie van de gemeente:

Voor een reactie wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.14 en 2.5.5 is gesteld.

2.11.10 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van ARAG Rechtsbijstand, mevrouw mr. A. Post-Guijt, namens de heer M.J. Waardenburg en mevrouw V.A. Wolterink, Berkenlaan 26.

2.12 Erik Wilbrink en Mariëlle van de Ven, Berkenlaan 38

2.12.1 Bestemmingsplan

Samenvatting zienswijze:

Een vierde woonlaag is in strijd met het huidige bestemmingsplan Berkum voor wat betreft de bestemming "wonen". Een 4 hoog woongebouw in het centrum van Berkum, een buitenwijk van Zwolle met een dorps karakter, is veel te "massaal" en past daardoor totaal niet in de wijk. De rooilijn van het complex wijkt af van wat in Berkum van toepassing is en dat is niet acceptabel. Nergens in Berkum is zo hoog gebouwd, waarom dan wel in de oude kern, het centrum van Berkum.

Reactie van de gemeente:

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

Voor de beantwoording van de zienswijze over de massaliteit/hoogte wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.1 is gesteld.

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

2.12.2 Verkeersveiligheid

Samenvatting zienswijze:

Door verandering van de rooilijn wordt het uitzicht richting winkelplein anders en dat zal de verkeersveiligheid benadelen. Zeker met fietsers/voetgangers in de smalle Acacialaan. De situatie is daar nu al slecht. Op doordeweekse dagen maken zeer veel fietsers van deze weg gebruik. De geplande in/uitrit van het complex ligt aan de Acacialaan. Door de smalle inrit naar het complex (geen 2- richting verkeer mogelijk) zal dit leiden tot gevaarlijke situaties met fietsers. Daarnaast wordt de Campherbeeklaan en de Boerendanserdijk steeds vaker als sluiproute door het overig verkeer gebruikt.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.4.4 is gesteld.

2.12.3 Parkeren

Samenvatting zienswijze:

In het complex zijn onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig om aan parkeerbehoefte te voldoen. Er zou dan in de omgeving moeten worden geparkeerd. Uit een parkeeronderzoek zou blijken dat het kan. Dat onderzoek is echter gedaan op een meetmoment (zaterdagmiddag), wat volgens de ondernemers van het winkelplein helemaal geen maatgevend meetmoment is. Daardoor is de uitkomst van het onderzoek veel te positief.

Reactie van de gemeente:

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

2.12.4 Privacy

Samenvatting zienswijze:

De privacy wordt verminderd doordat er vanaf de balkons van de appartementen inblik is in de slaapkamers en tuin. Ook hierdoor is deze "massale" woningbouw in de kern van Berkum onaanvaardbaar.

Reactie van de gemeente:

Het appartementengebouw zal op circa 75 meter vanaf de dichtstbijzijnde perceelsgrens van het woonperceel van de reclamanten komen te liggen. Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving waar enig zicht vanaf andermans percelen normaal is. Bij een afstand van 75 meter zal hier niet of nauwelijks sprake van zijn waarop wij ons op het standpunt stellen dat de aantasting van de privacy niet onaanvaardbaar is.

In de beantwoording onder punt 2.2.2 is toegelicht op welke wijze rekening is gehouden met de privacy van omwonenden.

2.12.5 Uitweg (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

De geplande in/uitrit van het complex ligt aan de Acacialaan. Door de smalle inrit naar het complex (geen 2-richting verkeer mogelijk) zal dit leiden tot gevaarlijke situaties. De uitweg komt uit op de 4,30 meter smalle Acacialaan. Daar is onvoldoende ruimte voor auto's. Zodra ergens in dit deel van de straat één auto stilstaat zal de parkeerplaats vrijwel ontoegankelijk zijn en het verkeer gestremd. Dit lijkt ook geen acceptabele situatie voor hulpdiensten.

Reactie van de gemeente:

De afmetingen van de inrit zijn inderdaad alleen geschikt voor eenrichtingsverkeer. Dit wordt vaker toegepast voor erftoegangswegen en is geen probleem voor de verkeersveiligheid. Daarnaast vormt de breedte van de Acacialaan en langs geparkeerde auto's geen probleem voor de bereikbaarheid van de in- en uitrit van het plangebied. Onder 2.5.2 wordt nader ingegaan op de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.

2.12.6 Parkeren (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Ten opzichte van het gekozen meetmoment (2017) zijn de winkelsluitingstijden nu ook aangepast. Tevens heeft de COOP supermarkt uitbreidingsplannen, waardoor de nieuwe parkeersituatie (met de aanlevering van goederen voor de COOP), daar niet beter op zal worden. Deze invloeden moeten in het parkeeronderzoek worden meegenomen.

De aanleg van 10 haakse parkeerplaatsen langs de Acacialaan kan niet , aangezien de straatbreedte ter plaatse maar 4,3 meter is.

In het onderzoek wordt ook geen rekening gehouden met buslijn 3 die gebruik maakt van de weg langs het winkelcentrum. De Campherbeeklaan is bij de kruising met de Abelenlaan verbreed om de bocht voor de bus te vergemakkelijken en daar worden gewoon een aantal parkeerplaatsen meegeteld.

Door onvoldoende afmetingen en een krappe toegang zal het parkeerterrein praktisch gezien grotendeels onbruikbaar zijn. Het is niet realistisch te verwachten dat dit parkeerterrein in de toekomst als zodanig kan worden gebruikt en derhalve zal meer van het omliggende gebied gebruik worden gemaakt.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over de planvorming van de COOP wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 en 2.4.6 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de parkeerplaatsen aan de Acacialaan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.5 is gesteld.

De bestaande parkeerplaatsen die zijn meegerekend zijn bruikbaar en leveren geen onacceptabele belemmeringen op voor de verkeersveiligheid en de doorstroom van verkeer. Dit plan maakt deze situatie niet anders.

Voor de beantwoording van de zienswijze over het parkeerterrein wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.11.8 is gesteld.

2.12.7 Overleg (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Er is in de loop der tijd geen sprake geweest van ook maar een enkele serieuze tegemoetkoming richting omwonenden.

Een gebouw met 2 en 3 etages in plaats van 3 en 4 zou hoog en groot genoeg zijn om een even "markante" indruk te maken en wat beter passen op de onderhavige locatie.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over de tegemoetkoming wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.6 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze met betrekking tot het alternatief wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.4.3 is gesteld.

2.12.8 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van mevrouw Mariëlle van de Ven en de heer Erik Wilbrink, Berkenlaan 38.

2.13 Jan Wolters, Campherbeeklaan 44

2.13.1 Bestemmingsplan

Samenvatting zienswijze:

Een vierde woonlaag is in strijd met het huidige bestemmingsplan Berkum voor wat betreft de bestemming "wonen". Een 4 hoog woongebouw in het centrum van Berkum, een buitenwijk van Zwolle met een dorps karakter, is veel te "massaal" en past daardoor totaal niet in de wijk. De rooilijn van het complex wijkt af van wat in Berkum van toepassing is en dat is niet acceptabel.

Reactie van de gemeente:

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

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

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

2.13.2 Verkeersveiligheid

Samenvatting zienswijze:

Door verandering van de rooilijn wordt het uitzicht richting winkelplein anders en dat zal de verkeersveiligheid benadelen. Zeker met fietsers/voetgangers in de smalle Acacialaan en ook op andere plekken. De situatie is nu al slecht. De Campherbeeklaan en de Boerendanserdijk maken deel uit van de hoofdfietsroute door Berkum. Op doordeweekse dagen maken zeer veel fietsers daar gebruik van, alsmede van de toch al smalle Acacialaan. De in/uitrit van het complex ligt aan de Acacialaan. Door de smalle inrit naar het complex (geen 2- richting verkeer mogelijk) zal dit leiden tot gevaarlijke situaties met fietsers. Dat de Campherbeeklaan en de Boerendanserdijk steeds vaker als sluiproute door het overig verkeer worden gebruikt komt daar nog bij.

Reactie van de gemeente:

In de planontwikkeling is onderzocht wat de effecten zijn op de verkeersveiligheid. Daarbij is gekeken naar de omliggende wegenstructuur, de ontsluiting van het plangebied en de verkeersbewegingen. Onder punt 2.2.10 wordt ingegaan op de wegenstructuur. Onder punt 2.3.4 wordt ingegaan op fietsverkeer en drukke verkeersroutes.

2.13.3 Parkeren

Samenvatting zienswijze:

In het complex zijn onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig om aan parkeerbehoefte te voldoen. Er zou dan in de omgeving moeten worden geparkeerd. Uit een parkeeronderzoek zou blijken dat het kan. Dat onderzoek is echter gedaan op een meetmoment (zaterdagmiddag), wat volgens de ondernemers van het winkelplein helemaal geen maatgevend meetmoment is. Daardoor is de uitkomst van het onderzoek veel te positief. Er is zelf in de wijk getest op de door de ondernemers aangegeven maatgevend meetmoment en dan blijkt dat het dus totaal niet kan.

Reactie gemeente:

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

2.13.4

Privacy

Samenvatting zienswijze:

De privacy wordt verminderd doordat er vanaf de balkons van de appartementen inkijk is in de slaapkamers en tuin. De vroege voorjaarszon en zomerzon in de tuin wordt verminderd door de vierde woonlaag. Tevens zijn er zorgen dat met de auto moeilijk van de oprit af kan worden gekomen.

Reactie gemeente:

Privacy: Het appartementengebouw zal op circa 25 meter komen te liggen vanaf de voorgevel van de woning. Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving waar enig zicht vanaf andermans percelen normaal is. Bij een afstand van 25 meter zal dit zicht zeer minimaal zijn waarop wij ons op het standpunt stellen dat de aantasting van de privacy niet onaanvaardbaar is.

In de beantwoording onder punt 2.2.2 is toegelicht op welke wijze rekening is gehouden met de privacy van omwonenden.

Schaduw: Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.2 is gesteld over schaduwwerking.

Parkeren voor de oprit: Het is verboden om te parkeren voor een oprit. We kunnen derhalve niet uitgaan van de situatie dat zich dit voordoet.

2.13.5

Parkeren Acacialaan (zienswijze november 2019)

Samenvatting zienswijze:

In het nieuwe plan staan 10 haakse parkeerplaatsen in de Acacialaan, waarvan er 7 verkocht worden. De wegbreedte van de Acacialaan voldoet niet aan de voorgeschreven norm en zal de huidige verkeersveiligheid nog meer verslechteren. Tevens staat ook nog eens de in- en uitrit van het 4 hoog appartementengebouw daar gepland.

Niet bruikbare parkeerplekken zijn meegeteld ter hoogte van de Abelenlaan bij de Lichtuskerk. Parkeren op de rijbaan van de Campherbeeklaan achter het winkelplein waar tevens de doorgang van de bus plaatsvindt zal het zeker niet veiliger maken met extra parkeerplaatsen.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over de parkeerplaatsen aan de Acacialaan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.5 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over niet bruikbare parkeerplaatsen wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.5.5 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de bus wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.12.6 is gesteld.

2.13.6

Nulmeting (zienswijze november 2019)

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze is gelijklopend als de ingebrachte zienswijze onder nummer 2.3.7.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.5 is gesteld.

2.13.7 Waardevermindering (zienswijze november 2019)

Samenvatting zienswijze:

Er worden zorgen gemaakt over de waarde vermindering van de woning wanneer er een 4 hoog appartementen complex gebouwd gaat worden.

Reactie gemeente:

In artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening is aangegeven dat burgemeester en wethouders degene die schade lijdt of zal lijden ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan een tegemoetkoming toekent, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Eventuele vermeende waardevermindering kan onderwerp zijn van een afzonderlijk verzoek om vergoeding van planschade. Met de ontwikkelaar is een planschadeovereenkomst gesloten. Alle planschade voortvloeiende uit dit bestemmingsplan komt voor rekening van de ontwikkelaar.

2.13.8 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van de heer Jan Wolters, Campherbeeklaan 44.

2.14 J. Boxem en H. Boxem-van Oosten, Berkenlaan 28

2.14.1 Aantasting woonplezier en inbreuk privacy

Samenvatting zienswijze:

De woning bevindt zich op zeer korte afstand van plangebied. Gevreesd wordt voor aantasting van het woonplezier en inbreuk op de privacy. Er kan vanuit de appartementen in de tuin en woning worden gekeken. Er is vermindering van zonlicht, 's avonds meer lichtinval door verlicht parkeerplaats en galerijen. De rust wordt verstoord door meer persoonsbewegingen.

Reactie van de gemeente:

Privacy: Het appartementengebouw zal op circa 15 meter vanaf de dichtstbijzijnde perceelsgrens van het woonperceel van de reclamanten komen te liggen. Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving waar enig zicht vanaf andermans percelen normaal is. Bij een afstand van 15 meter zal dit zicht minimaal zijn en bovendien grotendeels ontnomen worden door een aantal flinke bomen waarop wij ons op het standpunt stellen dat de aantasting van de privacy niet onaanvaardbaar is. In de beantwoording onder punt 2.2.2 is toegelicht op welke wijze rekening is gehouden met de privacy van omwonenden.

Schaduw: Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.2 is gesteld over schaduwwerking.

Lichtinval en rust: Voor de beantwoording van de zienswijze over lichtinval en de rust wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.11.3 is gesteld.

2.14.2 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van J. Boxem en H. Boxem-van Oosten, Berkenlaan 28.

2.15 E. Jaspers en L.M. Jaspers-Honhoff, Acacialaan 1

2.15.1 Procedure

Samenvatting zienswijze:

De procedure die in dit geval wordt gevolgd lijkt ongebruikelijk en ook is niet duidelijk welke procedure precies wordt gevolgd. Eerst vragen om zienswijze voordat de gemeenteraad een besluit heeft genomen, is heel bijzonder. De informatie die ontvangen is, lijkt niet volledig. De inzendtermijn is ook niet duidelijk aangegeven. Het recht wordt voorbehouden om de zienswijze aan te vullen.

Reactie van de gemeente:

In Zwolle wordt de gelegenheid geboden om een zienswijze in te dienen op het moment dat een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend. Dit is wettelijk niet verplicht en in dit geval wellicht ook enigszins verwarrend omdat de gemeenteraad al in een eerder stadium (december 2016) een coördinatiebesluit had genomen en deze publicatie daar geen betrekking op heeft.

Het is een wettelijke procedure om zienswijzen in te kunnen dienen tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning. Tijdens de gecoördineerde terinzagelegging, van 1 november 2019 tot en met 12 december 2019, van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning kon de zienswijze worden gehandhaafd als ook worden gewijzigd, aangevuld of worden ingetrokken. Eind oktober 2019 heeft iedereen een mail gekregen met deze informatie. Van de mogelijkheid om de zienswijze aan te vullen is gebruik gemaakt.

2.15.2 Bestemmingsplan

Samenvatting zienswijze:

Een vierde woonlaag is in strijd met het huidige bestemmingsplan Berkum voor wat betreft de bestemming "wonen". Een woongebouw met 4 etages in het centrum van Berkum, een buitenwijk van Zwolle met een dorps karakter, is veel te massief en past daardoor totaal niet in de wijk en al helemaal niet op deze locatie. De rooilijn van het complex wijkt af van wat in Berkum van toepassing is. Het gebouw komt pal langs de weg en neemt zoveel ruimte in beslag dat onvoldoende ruimte overblijft voor parkeerplaatsen en tuin.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over het bestemmingsplan en de rooilijn wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.1 is gesteld.

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

2.15.3 Welstand

Samenvatting zienswijze:

Gezien de Welstandsnota is het trouwens volstrekt onbegrijpelijk dat de Welstandcommissie met dit ontwerp akkoord is gegaan.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.9.4 is gesteld.

2.15.4 Verkeersveiligheid

Samenvatting zienswijze:

Het zicht richting winkelplein verandert en dat zal de verkeersveiligheid benadelen. Zeker met fietsers en voetgangers in de smalle Acacialaan maar ook op andere plekken. De situatie is nu al slecht. Dat verergert wanneer de uitrit van het complex aan de Acacialaan komt.

De Campherbeeklaan en de Boerendanserdijk maken deel uit van de hoofdfietsroute door Berkum. Op doordeweekse dagen maken zeer veel fietsers daar gebruik van, zo ook van de Acacialaan. De nauwe uitrit van het complex en de geplande haakse parkeerplaatsen zullen leiden tot stilstaand verkeer op de Acacialaan wat gevaarlijke situaties met fietsers en voetgangers zal opleveren. Dat de Campherbeeklaan en de Boerendanserdijk steeds vaker als sluiproute door het overig verkeer worden gebruikt verergert de situatie.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over het zicht in relatie tot verkeersveiligheid wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.1 is gesteld over verkeersveiligheid. Voor de beantwoording van de zienswijze over de verkeersveiligheid in relatie tot fietsers en voetgangers wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.4 is gesteld. Hetgeen daarin wordt verondersteld is ook van toepassing op andere wegen in de directe omgeving.

2.15.5 Parkeren Acacialaan

Samenvatting zienswijze:

Langs de Acacialaan worden 10 haakse parkeerplaatsen aangelegd. Deze plaatsen zijn niet alleen zeer onpraktisch en weinig gebruiksvriendelijk, het zou ook gevaar, verkeershinder en overlast opleveren. Hiervoor is onvoldoende in- en uitrijruimte. De straatbreedte zou hiervoor minimaal 6 meter moeten zijn. De Acacialaan is amper 5 meter breed.

Een deel van deze parkeerplaatsen zou gereserveerd worden voor bewoners van het appartementencomplex. Parkeerplaatsen gelegen langs de openbare weg behoren tot het openbare gebied. Dus mogen ze niet meetellen als parkeerplaatsen die gerealiseerd zijn op eigen terrein.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over de parkeerplaatsen aan de Acacialaan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.5 is gesteld. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein en mogen dus als zodanig worden aangemerkt.

2.15.6 Parkeren eigen terrein

Samenvatting zienswijze:

De lengte en breedte van de 22 parkeerplaatsen die achter het gebouw zijn gepland zijn minimaal en ook de achteruitrijlengte is erg krap. Bovendien krijgt het parkeerterrein een toegang vanaf de straat met een lengte van ruim 25 meter die niet breder is dan circa 3,50 meter. Alleen verkeer in één richting is hier dus mogelijk. Dat gaat niet werken. Dit parkeerterrein zal praktisch gezien grotendeels onbruikbaar zijn.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.11.8 is gesteld.

2.15.7 Privacy (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

De gevolgen voor het woon- en leefklimaat zijn onaanvaardbaar. Er wordt gevreesd voor een inbreuk op de privacy, er kan namelijk in de tuin en woning worden gekeken. Ook zullen er meer mensen zijn, dat leidt tot overlast.

Reactie van de gemeente:

Privacy: Het appartementengebouw zal op circa 20 meter komen te liggen vanaf de voorgevel van de woning. Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving waar enig zicht vanaf andermans percelen normaal is. Bij een afstand van 20 meter zal dit zicht zeer minimaal zijn waarop wij ons op het standpunt stellen dat de aantasting van de privacy niet onaanvaardbaar is. In de beantwoording onder punt 2.2.2 is toegelicht op welke wijze rekening is gehouden met de privacy van omwonenden.

Meer mensen: In vergelijking met de huidige feitelijke situatie zal er sprake zijn van meer mensen. In vergelijking met wat op grond van de bestemming "Maatschappelijk" tot de mogelijkheden behoort, kunnen daar vraagtekens bij worden gesteld. Bovendien wordt op voorhand de vrees voor overlast niet onderbouwd en is er geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan zal leiden tot (een onacceptabel niveau van) overlast zoals dit onder punt 2.11.3 nader is toegelicht.

2.15.8 Bezonnning (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

De hoogte van het complex zal leiden tot een significante vermindering van zonlicht. De genoemde bezonningsstudie zat niet bij documenten die ter visie liggen.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.2 is gesteld over schaduwwerking. De bezonningsstudie zal worden toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Door een omissie heeft dit niet bij het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. Wij danken u voor deze oplettendheid.

2.15.9 Omvang gebouw (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

De geplande nieuwbouw is minstens 3 keer omvangrijker – substantieel hoger, breder en dieper – dan de te slopen kerk. De grootte van de nieuwbouw staat niet in verhouding met de bestaande omringende bebouwing en wijkt bovendien

architectonisch sterk af. De kerk is inderdaad een markant gebouw, maar de locatie op zichzelf, zonder het kerkgebouw, is noch beeldbepalend noch markant. Het gebouw past niet in het centrum van Berkum, een buitenwijk van Zwolle met dorps karakter. Het bouwplan is buitenproportioneel en is qua stijl dermate afwijkend dat het centrum van Berkum een stedenbouwkundig rommeltje zal worden. Als gevolg hiervan is er ook nauwelijks groen op het terrein.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over het markante gebouw wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.10.11 is gesteld, voor de beantwoording van overige onderdelen van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.1 is gesteld.

2.15.10 Levensloop bestendig (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

De term 'levensloopbestendig' wordt veelvuldig gebruikt maar er kan niet worden opgemaakt of er, behalve dat de appartementen gelijkvloers zijn en drempelloos, inderdaad levensloopbestendige voorzieningen aanwezig zullen zijn. Zelfs een invalidenparkeerplaats ontbreekt.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.11.7 is gesteld.

2.15.11 Uitweg op Acacialaan (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

De Acacialaan wordt gekwalificeerd als een rustige woonstraat. De kwalificatie rustige woonstraat verdient nuanceren. De Acacialaan heeft naast een erftoegangsfunctie ook een verzamelfunctie voor de wijk. Er wordt door verschillende deelnemers gebruik van gemaakt. Bovendien is het een erg smalle weg. Het veilig en doelmatig gebruik van de weg wordt door de uitweg aangetast.

Reactie van de gemeente:

Ongeacht het praktische gebruik van de straat kan worden verondersteld dat het aantal verkeersbewegingen van het omliggende wegennet waaronder de Acacialaan het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan gemakkelijk kan opvangen. Voor een nadere beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.10 is gesteld

2.15.12 Bepaling invloedgebied (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Bij het bepalen van het zogenoemde invloedgebied gaat het om de parkeermogelijkheden binnen een gebied met een loopafstand van 50 meter, waarbij moet worden gemeten via logische looproutes en niet hemelsbreed. In het parkeeronderzoek wordt echter gemeten vanaf de uiterste hoeken van het grondgebied van het bouwplan.

Reactie van de gemeente:

In het parkeeronderzoek is gerekend met de loopafstanden en voldoet daarmee aan het parkeerbeleid.

2.15.13 Capaciteitsmeting (bepaling aantal parkeerplaatsen) (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

De parkeercapaciteit, het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen het invloedgebied van 50 meter is met een aantal van 70 onjuist vastgesteld en zwaar overdreven.

Reactie van de gemeente:

Het parkeeronderzoek voldoet aan de onderzoekscriteria zoals deze gelden in het parkeerbeleid. Voor verdere beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.5.5 is gesteld.

2.15.14 Bepaling van de parkeerdruk (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

De parkeerdruk is inmiddels langer dan 2 jaar geleden gemeten. Intussen is er veel veranderd.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.11.9 is gesteld.

2.15.15 Huishoudelijk afval (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Er wordt gesteld dat gebruik gemaakt kan worden van de bestaande inzamelingsvoorzieningen in de wijk. Als dit betekent dat elk appartement 3 afvalbakken krijgt dan komen er ruim 80 stuks bij. Dat zou absurd zijn en waar worden die dan opgesteld en buitengezet. Momenteel zetten bewoners van Acacialaan en Meidoornlaan hun afvalbakken trouwens veelal neer aan de Acacialaan op de plek waar in het plan de haakse parkeerplaatsen zijn geprojecteerd.

Reactie van de gemeente:

Zoals omschreven in paragraaf 3.8.6 van de bestemmingsplantoelichting zullen de appartementen gebruik kunnen maken van de bestaande inzamelingsvoorzieningen in de buurt. Dit zijn de ondergrondse afvalcontainers. Indien de toename in woningaantal aanleiding geeft om ondergrondse afvalcontainers bij te plaatsen zal dit worden gedaan. Er zullen dus geen afvalbakken nodig zijn voor de nieuwe bewoners.

2.15.16 Overleg (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Er is geen sprake geweest van ook maar een enkele wezenlijke tegemoetkoming richting omwonenden. Er worden veel woorden gebruikt om de diverse afwijkingen van de regels te beargumenteren. Bij een drastische ingreep in het centrum van Berkum zoals dit is een bredere en duidelijkere visie te verwachten met betrekking tot de toekomst van de buurt inclusief oplossingen voor eventuele problemen die kunnen ontstaan. Die visie ontbreekt.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.6 is gesteld.

2.15.17 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze van E. Jaspers en L.M. Jaspers-Honhoff door de bezonningsstudie toe te voegen aan de bijlagen bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

2.16 Anja en Klaas Pierik, Berkenlaan 36

2.16.1 Zelfde zienswijze

Samenvatting zienswijze:

Het eerste deel van de zienswijze is bijna gelijklopend als de ingebrachte zienswijze onder nummer 2.12. Bij het onderwerp privacy staat een aanvulling, welke onder punt 2.16.2 wordt behandeld.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.12 is gesteld.

2.16.2 Bezonning

Samenvatting zienswijze:

Zeker in de namiddag zal het licht van de zon in de tuin verdwijnen.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.2 is gesteld over schaduwwerking.

2.16.3 Aanvullende zienswijze (december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Deze aanvullende zienswijze is bijna gelijklopend als de ingebrachte aanvullende zienswijze onder nummer 2.12.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.12 is gesteld.

2.16.4 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van mevrouw Anja Pierik en de heer Klaas Pierik, Berkenlaan 36.

2.17 Ivo van Vloodorp en Dorien van Vloodorp-Jansen, Campherbeeklaan 57

2.17.1 Bestemmingsplan

Samenvatting zienswijze:

Een vierde woonlaag is in strijd met het huidige bestemmingsplan Berkum voor wat betreft de bestemming "wonen". Een 4 hoog woongebouw in het centrum van Berkum, een buitenwijk van Zwolle met een dorps karakter, is veel te groot en past daardoor niet in de wijk. De rooilijn van het complex wijkt af van wat in Berkum van toepassing is. Daarnaast doet het wat betreft grootte en bouwstijl afbreuk aan omliggende woningen.

Reactie van de gemeente:

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

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

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

2.17.2 Verkeersveiligheid

Samenvatting zienswijze:

De verkeerssituatie zal door het nieuwe project minder overzichtelijk worden door:

- Meer verkeer en meer geparkeerde auto's dan in de huidige situatie.
- In- en uitrijdend verkeer van en naar het geplande complex.
- Het pand komt enkele meters van de straat (Campherbeeklaan en Acacialaan) te staan. Dit zorgt voor een beperkt zicht bij het benaderen van de kruispunten. Dit geldt voor zowel automobilisten, fietsers als voetgangers.
- De stadsbus loopt in de huidige situatie met regelmaat vast op de kruising Boerendanserdijk - Campherbeeklaan. In het huidige plan staan extra parkeerplaatsen beschreven langs de Campherbeeklaan ter hoogte van het winkelcentrum. In- en uit parkerende auto's zullen daar voor meer onveilige verkeerssituaties gaan zorgen.
- Op de kruising Campherbeeklaan - Acacialaan laat de huidige situatie voor voetgangers te wensen over, aangezien er geen fatsoenlijk trottoir is. Daarnaast ontbreekt er een oversteekplaats.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze onder het 1^e bullet wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.10 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze onder de 2^e bullet wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.12.5 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze onder de 3^e bullet wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.1 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze onder de 4^e bullet wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.12.6 is gesteld.

Wat betreft de 5^e bullet wordt opgemerkt dat het nieuwe bestemmingsplan juist een trottoir mogelijk maakt aan de Acacialaan en de hoek met de Campherbeeklaan. Dit deel wordt bestemd als verkeersbestemming. Hiermee wordt de verkeersveiligheid

verbeterd. Het realiseren van een oversteekplaats behoort niet tot dit plangebied en valt buiten deze bestemmingsplanprocedure.

2.17.3 Parkeren

Samenvatting zienswijze:

In de huidige situatie zijn er op meerdere dagen per week onvoldoende parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum. Regelmatig wordt gezien dat daar parkeerproblemen ontstaan. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen om alle bewoners te voorzien van parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierdoor zal gebruik worden gemaakt van omliggende straten en het winkelplein. Dit heeft nadelige gevolgen voor winkeliers, bezoekers als omwonenden.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 is gesteld.

2.17.4 Privacy

Samenvatting zienswijze:

De privacy zal op de volgende manieren nadelig worden beïnvloed:

- Bewoners van het appartementencomplex kunnen de woning én tuin inkijken vanaf balkon, galerij en zijramen.
- In de tuin ontstaat overlast van in- en uit parkerende auto's en bewoners die over het aangrenzende pad richting het winkelcentrum lopen.
- Het zicht vanuit de zijramen zal worden ontnomen. Daar waar nu vrij uitzicht is, zal straks de zijgevel van het geplande complex komen te staan. Hierdoor zal ook de lichtinval in de woning aanzienlijk worden verminderd.
- De zon in het voor- en najaar zal een stuk minder worden door de grootte/hoopte en de nabijheid van het geplande complex.

Reactie van de gemeente:

In voorliggend plan is in meerdere opzichten rekening gehouden met de privacy van omwonenden. Aan de zijde van de Campherbeeklaan worden geen ramen geplaatst in de zijgevel op de begane grond en de eerste verdieping. Er worden enkel kleine dakramen in het schuine dakvlak van de 3^e verdieping geplaatst. In de beantwoording onder punt 2.2.2 is nader toegelicht op welke wijze rekening is gehouden met de privacy van omwonenden. Daarnaast ligt het plangebied in een stedelijke omgeving waar enig zicht vanaf andermans percelen normaal is. Ten slotte wordt opgemerkt dat op basis van het vigerende bestemmingsplan Berkum uit 2009 een bouwvolume kan worden gebouwd van deels 9 en deels 11 meter hoog, op nagenoeg dezelfde afstand tot het aangrenzende woonperceel aan de Campherbeeklaan.

Voor reactie op de overige aspecten in deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2.2.15.

2.17.5 Parkeeronderzoek (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Er heeft een parkeeronderzoek plaatsgevonden. Het is niet duidelijk op welke parkeerstroken bezetting is geconstateerd. Ook zijn er onbruikbare wegdelen meegenomen. Daarnaast heeft het onderzoek plaatsgevonden op een niet representatief meetmoment. Inmiddels is het parkeeronderzoek ernstig gedateerd. In de huidige

situatie is het aantal auto's en het verkeer verder toegenomen. Hierdoor geeft het geen realistisch beeld van de situatie op dit moment.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze met betrekking tot de bezetting en onbruikbare wegdelen wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.5.5 is gesteld.
Voor de beantwoording van de zienswijze met betrekking tot het meetmoment wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.3 is gesteld.
Voor de beantwoording van de zienswijze over de datering van het onderzoek wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.14 is gesteld.

2.17.6 0-meting (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Er is toegezegd dat er een 0-meting zou gaan plaatsvinden. Graag wordt vernomen wanneer deze meting plaats zal vinden.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.5 is gesteld.

2.17.7 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van de heer Ivo van Vloodorp en mevrouw Dorien van Vloodorp-Jansen, Campherbeeklaan 57.

2.18 Rianne van Surksom, Acacialaan 5

2.18.1 Zelfde zienswijze

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze is gelijklopend als de ingebrachte zienswijze onder nummer 2.8.1.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.8.1 is gesteld.

2.18.2 Zelfde zienswijze (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze is gelijklopend als de ingebrachte zienswijze onder nummer 2.8.2.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.8.2 is gesteld.

2.18.3 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamante in haar zienswijze te ontvangen.

2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van mevrouw Rianne van Surksum, Acacialaan 5.

2.19 DAS, mevrouw mr. A. Barada, namens mevrouw G.J. Walgien en de heer J.R.H.G. Walgien, Acacialaan 2

2.19.1 Procedure

Samenvatting zienswijze:

In de publicatie wordt gesteld dat op de aanvraag een zienswijze kan worden ingediend. Het is volledig onduidelijk of er een reguliere dan wel uitgebreide procedure van toepassing is, hierdoor is het op dit moment vrijwel onmogelijk om een volledig juridisch oordeel te vormen. Verzocht wordt te berichten welke procedure wordt toegepast. Tevens wordt verzocht te berichten of de gemeenteraad om een verklaring van geen bezwaar zal worden gevraagd en of in casu de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Reactie van de gemeente:

Deze zienswijze heeft betrekking op de ingediende omgevingsvergunning. Op dat moment (januari 2019) was er nog geen sprake van de officiële coördinatieprocedure. Tijdens de gecoördineerde terinzagelegging van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is die duidelijkheid wel verschaft. Gelet op het aantal te realiseren woningen (meer dan 11) is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

2.19.2 Voorlopige reactie

Samenvatting zienswijze:

De voorlopige feitelijke bezwaren van cliënte zelf maken onderdeel van de zienswijze. De inhoud van de zienswijze moet hier geheel als herhaald en ingelast beschouwd worden.

Reactie van de gemeente:

Die zienswijze is hieronder verwoord onder punt 2.19.3 tot en met 2.19.13 en daar ook voorzien van een reactie.

2.19.3 Proces

Samenvatting zienswijze:

Er heeft nooit een beginspraak plaatsgevonden. Slechts een presentatie waarbij de hoeveelheid aan appartementen al vast lag. Ook nadien was er geen mogelijkheid om te spreken over een verandering.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.6 is gesteld.

2.19.4 Bestemmingsplan

Samenvatting zienswijze:

Gelet op het huidige bestemmingsplan wordt bezwaar gemaakt tegen de vierde bouwlaag. Een 4 hoog gebouw in het centrum van Berkum, een buitenwijk van Zwolle met een dorpskarakter, is een totaal misplaatst gebouw en is onaanvaardbaar. Om een uitzondering te maken zou het woord "levensloop bestendig" of "generatie bestendig" kunnen worden gebruikt. Echter dan moeten er zorgvoorzieningen/functies

aangebracht zijn in de appartementen en dit is niet het geval. Verder is er geen enkele garantie dat deze levensloopbestendige appartementen alleen aan senioren verkocht kunnen en mogen worden.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over de bouwhoogte wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.1 is gesteld. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat de afweging over de bouwhoogte niet gerelateerd is aan de doelgroep maar zoals op meerdere plekken is aangegeven, aan de markante locatie.

Voor de beantwoording van de zienswijze over levensloop bestendig wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.11.7 is gesteld.

Er kan geen garantie worden verstrekt dat de appartementen alleen aan senioren worden verkocht en de woningen alleen door hen mogen worden gebruikt. Een verbod op het gebruik van de woningen door personen buiten de doelgroep senioren is niet mogelijk nu dit zou leiden tot een niet ruimtelijk relevant onderscheid naar leeftijd. Uit de plantoelichting volgt dat betekenis is toegekend aan woningbouw voor deze specifieke doelgroep en dat van belang is dat de woningen, waarin het plan voorziet, aansluiten bij de toenemende vergrijzing en stijgende vraag naar geschikte woonruimte voor senioren. Het feit dat het plan niet in de weg staat aan bewoning van de woningen door personen buiten de doelgroep raakt niet aan de vraag naar de behoefte aan de woningen, aangezien ook in dat geval de behoefte aan de woningen aanwezig is (zie ECLI:NL:RVS:2013:2241, rechtsoverweging 3.3).

2.19.5

Privacy

Samenvatting zienswijze:

Een groot deel van de privacy wordt ingeleverd. Vanaf de balkons aan de voorzijde van het gebouw, de dakramen aan de bovenzijde van het gebouw en de galerijen aan de achterzijde van het gebouw kan in de tuin en woning worden gekeken.

Reactie van de gemeente:

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Berkum uit 2009 is er een bouwvolume mogelijk van 11 meter hoog op nagenoeg dezelfde afstand tot het aangrenzende woonperceel aan de Acacialaan. Bovendien zou dit bouwvolume voor een groter deel in het achtererf van het plangebied gebouwd mogen worden. In voorliggend plan is bewust gekozen om deze bouw mogelijkheden niet te benutten en ter plaatse parkeerplaatsen te realiseren. In de zijgevel aan deze zijde worden geen ramen geplaatst op de begane grond en de eerste verdieping. Er worden enkel dakramen in het schuine dakvlak van de 3^e verdieping geplaatst.

Daarnaast ligt het plangebied in een stedelijke omgeving waar enig zicht vanaf andermans percelen normaal is. In de beantwoording onder punt 2.2.2 is toegelicht in algemene zin op welke wijze rekening is gehouden met de privacy van omwonenden.

2.19.6

Zon en schaduwval

Samenvatting zienswijze:

Door de plaatsing van het gebouw aan de zijde van de Acacialaan (meer naar achteren vanwege haakse parkeerplaatsen) valt er op de woning veel meer schaduw van oktober tot april. Er is bewust een huis met tuin op het zuiden gekocht zodat kan worden genoten van de vroege voorjaarszon en late najaarszon. Dit zal door de plaatsing en

hoogte van het gebouw verleden tijd zijn. Het gebouw zou in 1 lijn moeten liggen met de overige bebouwing en die rooilijn.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over schaduwwerking wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.2 is gesteld over schaduwwerking. Daaruit volgt dat er geen reden is om het gebouw te verplaatsen.

2.19.7 Geluidsoverlast

Samenvatting zienswijze:

Door de parkeerplaats achter het gebouw zal er een flinke geluidstoename van startende en rijdende auto's zijn. Het geluid zal aan de achterzijde moeilijk weg kunnen. In de woning en tuin zal er geluidshinder zijn.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.4 is gesteld.

2.19.8 Parkeren eigen terrein

Samenvatting zienswijze:

Er wordt niet voldaan aan de parkeernorm. Op eigen terrein zouden 32 auto's geparkeerd kunnen worden. De parkeerplaatsen zijn echter dusdanig kort en smal ingetekend dat betwijfeld wordt of op alle parkeerplaatsen geparkeerd kan worden. Ook de ruimte achter de parkeerplaatsen is dusdanig klein dat parkeren lastig zal zijn.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.11.8 is gesteld.

2.19.9 Parkeren Acacialaan

Samenvatting zienswijze:

De haakse parkeerplekken die nu ingetekend zijn aan de Acacialaan ontnemen de mogelijkheid om zoals nu langs te parkeren. De haakse parkeerplaatsen worden verkocht waardoor er per definitie minder parkeerplekken zullen zijn in de omgeving. De haakse parkeerplaatsen liggen aan de zeer smalle Acacialaan waardoor achteruit rijden uit die parkeerplaatsen niet ten goede zal komen aan de verkeersveiligheid. Om het tekort aan parkeerplaatsen op te lossen binnen 50 meter van dit gebouw zal er een overloop moeten zijn naar het winkelplein. Dit plein staat echter iedere dag zo vol dat dit niet haalbaar is.

In een eigen parkeerproef waarbij het exacte aantal auto's is neergezet op de aangewezen plekken is aangetoond dat het verkeer en het openbaar vervoer niet meer kunnen rijden op de Campherbeeklaan en de Boerendanserdijk.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over de parkeerplaatsen aan de Acacialaan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.5 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over het tekort aan parkeerplaatsen wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de eigen parkeerproef wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.4 is gesteld.

2.19.10 Structuurnota Zwolle

Samenvatting zienswijze:

In de structuur nota Zwolle 2020 en in het bestemmingsplan Zwolle is te lezen dat de economische voorzieningen van Berkum kwetsbaar zijn. Wees dan ook zuinig op die voorzieningen door eerst aanpassingen te maken om voldoende te kunnen parkeren voordat er een bouwvergunning wordt afgegeven.

Reactie van de gemeente:

In de huidige situatie is er sprake van een leegstaand kerkgebouw, waarvan ook niet te verwachten is dat deze in gebruik zal worden genomen conform de bestemming die het in het geldende bestemmingsplan heeft. Het realiseren van woningen op deze locatie heeft in dit kader juist een positief effect op de economische voorzieningen van Berkum. De bewoners zullen gebruik maken van het tegenoverliggende winkelcentrum en andere (economische) voorzieningen in de wijk zoals bijvoorbeeld een huisarts. Onder punt 2.19.9 is nader ingegaan op het parkeren, de parkeerdruk in de omgeving blijft van acceptabel niveau na realisatie van het plan.

2.19.11 Verkoopprijs appartementen

Samenvatting zienswijze:

De prijs van de appartementen zal (deels) boven de € 270.000 komen te liggen. Dat heeft invloed op de parkeernorm. Dan geldt niet meer dat er 1.8 auto's per appartement moeten kunnen worden geparkeerd binnen de 50 meter maar dan worden het er 2.0. Het tekort loopt dan op.

Reactie van de gemeente:

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

2.19.12 Verkeersveiligheid

Samenvatting zienswijze:

De verkeersveiligheid op de Boerendanserdijk, Campherbeeklaan en in de Acacialaan is nu minimaal. Door het haakse parkeren en door de in en uit rit naar de parkeerplaats zal de verkeersveiligheid niet worden bevordert. Om het winkelplein te benaderen wordt het alleen maar gevaarlijker.

In het structuurplan 2020 wordt aan de hand van fietsroutes het dorpskarakter van Berkum beschreven. Als voor dit nieuwbouwplan nog meer parkeerplekken worden aangewezen zal de fietsroute er niet veiliger op worden.

De Acacialaan wordt door vele scholieren en mensen gebruikt die van en naar de Hessenpoort fietsen. Met deze fietsers wordt totaal geen rekening gehouden bij het ontwikkelen van dit plan.

De smalle straatjes uit de jaren 50 zijn niet aan te passen aan de huidige normen van het verkeer. Zorg er dan voor dat die verkeersdruk en parkeerdruk in die straatjes niet toeneemt.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze over verkeersveiligheid wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.15.4 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de gedateerde wegenstructuur wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.10 is gesteld.

2.19.13 Bouwvlak

Samenvatting zienswijze:

Het bouwvlak ligt op sommige punten minder dan 5 meter van de weg. Daardoor zijn de zichtlijnen voor het verkeer minder overzichtelijk.

Reactie van de gemeente:

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

2.19.14 Nieuwe plan (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

In het ontwerp bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om van de bouwvoorschriften af te wijken en de bouwhoogte te vergroten. Dit betekent dat de gebouwen nog hoger gebouwd kunnen worden. Nergens uit blijkt of deze mogelijkheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is meegenomen. Daarnaast ontbreken de genoemde artikelen 5.2.2 onder c2 en d. Deze bestaan niet.

Reactie van de gemeente:

Er wordt terecht opgemerkt dat de artikelen 5.4.1 onder c en d onjuist zijn en deze verwijzen naar niet bestaande artikelen. Deze zullen worden verwijderd. Daarnaast zal de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid onder artikel 5.4 voor het vergroten van de goot- en/of bouwhoogte met niet meer dan 1 meter worden verwijderd.

2.19.15 Parkeren (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Betwijfeld wordt of het parkeeronderzoek zorgvuldig is uitgevoerd en het rapport is onterecht voor juist aangenomen.

Het aandeel bezoekers op een werkavond wordt op 80% gesteld. Er kan niet worden afgeleid hoe aan dit percentage is gekomen. Doordat de bewoners voor 90% aanwezig zijn ontstaat er een parkeerbehoefte van 48 waardoor de directe omgeving volledig overbelast raakt.

In het onderzoek is alleen het aantal onderkende parkeerplaatsen per zone aangegeven en is verder alleen een "bulk" getal vermeld van aantal bezette parkeerplaatsen. De specificatie van bezetting per zone ontbreekt.

Daarnaast is niet alleen de "50m loopafstand" norm bij de beoordeling betrokken, maar ook een "100m loopafstand" norm terwijl de Regeling Parkeernormen 2016 stelt dat Berkum ligt in het gebied waar uitsluitend de 50m norm van toepassing is.

Een tekort van meer dan 20 parkeerplaatsen heeft een enorme impact op de directe omgeving. Er zijn geen stedenbouwkundige redenen aangedragen om de parkeeropgave ook (deels) in de openbare ruimte te verwezenlijken.

Onduidelijk blijft verder op welke parkeerstroken welke bezetting is geconstateerd, de meetmomenten zijn niet representatief en er zijn zelfs niet bruikbare parkeerstroken meegeteld. Voorts wordt geen rekening gehouden met buslijn 3 die gebruik maakt van

de weg langs het winkelcentrum. De vraag is tot slot waarom er geen ondergrondse parkeermogelijkheid gerealiseerd kan worden om het tekort op te vangen in plaats van de directe omgeving aanzienlijk te belasten. Uit de stukken blijkt niet of alle mogelijkheden zijn onderzocht om het parkeren op eigen terrein daadwerkelijk mogelijk te maken.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over het parkeeronderzoek met betrekking tot de zorgvuldigheid, de bezetting en parkeerstroken wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.5.5 is gesteld.

Het aanwezigheidspercentage van bezoekers is gebaseerd op cijfers van het CROW, dit wordt standaard gedaan bij parkeeronderzoeken. De parkeerdruk in de directe omgeving (50 meter) zal op de werkavonden, evenals voor alle maatgevende momenten, als gevolg van het plan niet boven de 80% uitkomen. Dit blijkt uit het parkeeronderzoek. De afstand van 100 meter is slechts illustratief van aard, de conclusies zijn uitsluitend gebaseerd op de 50 meter afstand. Er wordt dus voldaan aan de parkeerregeling.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de stedenbouwkundige redenen / ondergrondse parkeermogelijkheid wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.2 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over het meetmoment wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.3 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de bus wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.12.6 is gesteld.

2.19.16 Goede ruimtelijke ordening (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. De privacy wordt aangetast nu het bouwplan directe inblik op het perceel oplevert. De toegestane hoogte zal aanzienlijke gevolgen hebben voor zonlicht en schaduwwerking. Het plan zal een parkeertekort veroorzaken en aanzienlijke toename van verkeersbewegingen. De hoogte van de geplande gebouwen zorgen voor nog meer verstening. Het plan heeft aantoonbare negatieve gevolgen voor de woon- en leefomgeving waarmee in geen enkel opzicht rekening mee is gehouden.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.15 is gesteld.

2.19.17 Ladder voor duurzame verstedelijking (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Er is onvoldoende aangetoond dat er behoefte is aan deze stedelijke ontwikkeling bestaande uit 27 levensloopbestendige appartementen in een duur segment. Er wordt met geen woord gerept over levensloopbestendige appartementen. Nergens uit blijkt hoe dit zich verhoudt met de uitgesproken ambitie van het Structuurplan over de levensloopbestendige appartementen.

Reactie van de gemeente:

In het structuurplan wordt op pagina 24 aangegeven dat Zwolle streeft naar levensloopbestendige wijken. Dit ligt in lijn met de ambities in de woonvisie. Onder punt 2.2.11 wordt toegelicht waarom dit plan bijdraagt aan de behoefte naar levensloopbestendige woningen.

2.19.18 PAS en PFAS (zienswijze december 2019)

Samenvatting zienswijze:

Er wordt gesuggereerd alsof de problematiek rondom het stikstof is opgelost hetgeen niet het geval is. De 'noodwet stikstof' die het kabinet voornemens is in te stellen, is op belangrijke onderdelen in strijd met de Europese Habitatrichtlijn. Zolang deze strijdigheid bestaat kan geen omgevingsvergunning worden verleend en kan het bestemmingsplan niet gewijzigd worden.

Uit de ontwerp omgevingsvergunning blijkt verder dat er een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en dat er een tank in het verleden is gesaneerd en opgevuld met zand. Nergens uit blijkt of de opvulling met zand voldoet aan de eisen van bodemkwaliteit. Ook is er geen overweging geweest aan het hergebruik van met PFAS verontreinigde grond en baggerspecie. Ook hierom kan er geen omgevingsvergunning worden verleend.

Reactie van de gemeente:

Uit het bodemonderzoek, dat als bijlage is toegevoegd aan de bestemmingsplantoelichting, blijkt dat bij de ondergrondse HBO tank geen bodemverontreiniging is gemeten. Voor de beantwoording van de zienswijze over stikstof en PFAS wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.13 is gesteld.

2.19.19 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om deels tegemoet te komen aan de zienswijze van DAS, mevrouw mr. A. Barada, namens mevrouw G.J. Walgjen en de heer J.R.H.G. Walgjen, Acacialaan 2. De artikelen 5.4.1 onder b, c en d worden verwijderd uit de bestemmingsplanregels.

2.20 Robert de Vries en Elsbeth de Vries-Westerink, Acacialaan 3

2.20.1 Parkeren en verkeer

Samenvatting zienswijze:

In het parkeeronderzoek wordt gesuggereerd dat er voldoende parkeerplaatsen in de nabije omgeving voorhanden zijn, of te realiseren vallen. Er worden parkeerplaatsen geteld die de verkeersveiligheid benadelen of rond uit gevaarlijk zijn. De parkeerdruk zal voor gevaarlijke situaties en opstoppen gaan zorgen. Daarnaast is er geen rekening gehouden met de beperkingen van de omliggende straten, zoals de breedte en opritten van huidige woningen. Drukke fietsroutes zijn niet meegenomen in het onderzoek. Tenslotte zal door het ontbreken van een trottoir het gevaar ook toenemen.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over het parkeeronderzoek wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.5.5 is gesteld. Voor de beantwoording van de zienswijze over de verkeersveiligheid wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.10 is gesteld.

2.20.2

Bouw

Samenvatting zienswijze:

De plannen zijn dermate fors, dat er weinig ruimte meer is voor groen op eigen terrein. Door de hoogte zal lichtinval ingeperkt gaan worden, dit gaat ten koste van woonplezier en daling van de waarde van de woning. De opbrengst van zonnepanelen zal verminderen en tot financiële schade leiden. De maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan Berkum wordt overschreden.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording over de ruimte voor groen wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.11.8 is gesteld. Voor de beantwoording van de zienswijze over de waardedaling wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.13.7 is gesteld.

Uit het bezonningsonderzoek, dat zal worden toegevoegd aan de bijlagen van de bestemmingsplantoelichting, blijkt dat het plan voldoet aan de 'lichte' TNO-norm. Een nadere toelichting daarop wordt gegeven onder 2.2.2. Daarnaast blijkt uit de studie dat het plan zorgt voor een verbetering wat betreft zontoetreding in vergelijking met de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan Berkum uit 2009. Gelet op de uitkomsten van de bezonningsstudie ontstaat er geen onevenredige schade qua opbrengstenderving van de zonnepanelen.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de bouwhoogte en het bestemmingsplan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.1 is gesteld.

2.20.3

Gevoel

Samenvatting zienswijze:

Het gevoel ontstaat dat er meer naar de projectontwikkelaar wordt geluisterd dan naar de geuite zorgen van de omwonenden. Zo wordt er van alles aangewend om te mogen afwijken van regels en wetten.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.6 is gesteld.

2.20.4

Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van de heer Robert de Vries en mevrouw Elsbeth de Vries-Westerink, Acacialaan 3.

2.21 Jorrit van Surksum, Acacialaan 5

2.21.1 Zelfde zienswijze

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze is gelijklopend als de ingebrachte zienswijze onder nummer 2.8.2.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.8.2 is gesteld.

2.21.2 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van de heer Jorrit van Surksum, Acialaan 5.

2.22 Lars van Surksum, Acacialaan 5

2.22.1 Zelfde zienswijze

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze is gelijklopend als de ingebrachte zienswijze onder nummer 2.8.2.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.8.2 is gesteld.

2.22.2 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van de heer Lars van Surksum, Acialaan 5.

2.23 Jeroen Kleinlugtenbelt, Berkenlaan 30

2.23.1 Bouwhoogte/bouwvolume

Samenvatting zienswijze:

Er is aangegeven dat er sprake is van een maximale bouwhoogte van 12 meter, deels maximaal 14 meter, en een maximale goothoogte van 7 meter. Het bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid om hoger te bouwen in stappen van 1, 4 of maximaal 7 meter. De voorkomende bouw in Berkum is bijna uitsluitend 2 tot 3 woonlagen en betreft rijtjeshuizen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. Dat, tezamen met het vele aanwezige groen typeert de wijk Berkum. Dit bouwplan is de bouwhoogte te hoog en het aantal woonlagen te veel. Het is ook in strijd met het bestemmingsplan Berkum. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om de voorgenomen bouwhoogtes te toetsen aan het karakter, de bouwwijze en de groen-inrichting van de wijk Berkum, alsmede aan het bestemmingsplan Berkum. Deze ruimtelijke ordening te toetsen is essentieel, echter uit niets blijkt dat de gemeente deze verantwoordelijkheid heeft genomen en deze toets heeft uitgevoerd.

Reactie van de gemeente:

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

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

2.23.2 Verkeers- en parkeerproblematiek

Samenvatting zienswijze:

De aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein zijn te krap bemeten.

Om aan het vereiste aantal parkeerplaatsen te voldoen wordt verwezen naar parkeerruimte in de openbare ruimte. Er wordt hierbij uitgegaan van een '100 meter loopafstand', terwijl moet worden uitgegaan van de '50m loopafstand' norm.

Het uitgevoerde onderzoek faalt op diverse punten; er zijn plaatsen geteld die niet als parkeerplaats kunnen dienen (i.v.m. doorstroming verkeer o.a. buslijn 3), er is niet aangegeven wat de toegepaste bezetting is op parkeerruimtes, en er is op niet-representatieve momenten gemeten.

De Acacialaan is een te smalle straat om in-uitrij van de nieuwbouw veilig en praktisch te kunnen realiseren. Hier 10 haaks op de weg staande parkeerplaatsen aanleggen vormt een sterk risico voor de verkeersveiligheid.

Ondanks het overduidelijke gebrek aan parkeerplaatsen wordt er geen alternatief aangegeven om het parkeerprobleem op te lossen. Het gebrek aan een beter of alternatief plan is een extra reden om niet akkoord te gaan met het bouwplan en de daarin voorgestelde parkeervullingen.

De parkeerproblematiek is een reden om het aantal wooneenheden te verlagen. Het grote tekort aan parkeerplaatsen is van grote invloed op de omgeving en zal daadwerkelijk voor forse parkeerproblemen in de wijk zorgen, en een forse toename van verkeersstromen zorgen in straten die daar niet geschikt voor zijn.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over parkeerplaatsen op eigen terrein wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.11.8 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over het parkeeronderzoek wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.5.5 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over het meetmoment wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.3 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de loopafstand wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.19.15 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de bus wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.12.6 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de verkeersveiligheid wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.10 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over een alternatief wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.2, 2.2.6 en 2.4.3. is gesteld.

2.23.3 Privacy, zonlicht en uitzicht

Samenvatting zienswijze:

De bouwhoogte heeft een enorme impact op de privacy van de direct omwonenden.

De hoger gelegen woonlagen in het bouwplan hebben directe inkijk in de huizen en tuinen. Ook andersom, de vrije uitkijk vanuit de tuin en het huis wordt beperkt door het

massieve en hoge gebouw. Dit bouwplan is ook niet te vergelijken met de huidige bebouwing. In de zomermaanden zal de tuin veel vroeger in de schaduw komen te liggen als direct gevolg van de hoogbouw in het bouwplan.

Reactie van de gemeente:

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

2.23.4 Planschade

Samenvatting zienswijze:

De waarde van het huis zal verminderen. Het recht wordt voorbehouden om geleden planschade te verhalen middels juridische stappen.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.13.7 is gesteld.

2.23.5 0-meting

Samenvatting zienswijze:

Gevraagd wordt naar de planning van het uitvoeren van de zogenaamde '0-meting'. Er moet absoluut een dergelijk onderzoek worden uitgevoerd.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.5 is gesteld.

2.23.6 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen in de zienswijze van de heer Jeroen Kleinlugtenbelt, Berkenlaan 30.