

Informatienota voor de raad

Datum 30 oktober 2018

Onderwerp	Nieuwbouw Emmaüslocatie Berkum
Versienummer	V0.2

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant Auke Sipma
Afdeling PPP
Telefoon 038 498 2439
Email A.Sipma@zwolle.nl
Bijlagen Planvorming oud (A) en nieuw (B)

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De stand van zaken met betrekking tot de nieuwbouwplannen op de locatie van de voormalige Emmaüskerk in Berkum.

Datum

30 oktober 2018

Inleiding

Sinds het voorjaar van 2016 loopt er een traject om tot herinvulling van de locatie van de voormalige Emmaüskerk aan de Campherbeeklaan te komen. De locatie is gekocht door Resido Vastgoed ("initiatiefnemer") van de Protestantse Gemeente Zwolle. Resido Vastgoed heeft het voornemen op de locatie 29 generatiebestendige appartementen te realiseren. De doelgroep hierbij is de oudere inwoner, voor wie een grondgebonden eengezinswoning te groot wordt. De focus hierbij ligt met name op mensen die woonachtig zijn in Berkum. Bij de ontwikkelaar hebben zich de afgelopen jaren ongeveer 90 mensen gemeld met belangstelling voor een appartement. Van de belangstellenden komt ca. 80% uit Berkum. Door middel van deze nota wordt u geïnformeerd over het procesverloop, de stand van zaken met betrekking tot de planvorming en het vervolgproces.

Kernboodschap

De afgelopen twee jaar is er door initiatiefnemer gewerkt aan een plan uitgaande van realisatie van generatiebestendige appartementen op de locatie van de voormalige Emmaüskerk. Gedurende dit proces heeft de initiatiefnemer op verscheidene momenten overleg en afstemming gehad met de (direct) omwonenden, de wijkvereniging Berkum en de gemeente. Naar aanleiding van deze overleggen is het plan enkele malen aangepast om de nieuwbouw beter te laten aansluiten bij de omgeving en de wensen van direct betrokkenen. Dit heeft geleid tot een eindconcept plan dat is bijgevoegd bij deze nota (bijlage B). Ondanks een intensief proces kan het plan van initiatiefnemer niet rekenen op (volledige) instemming van de omwonenden en de wijkvereniging. Het college acht het plan programmatisch, verkeerskundig en stedenbouwkundig passend en verantwoord. Daarnaast vindt het college het van belang dat dit plan voorziet in een behoefte die in Berkum aanwezig is, namelijk de vraag naar levensloopbestendige appartementen voor de ouder wordende bewoners van Berkum. Initiatiefnemer is voornemens het plan af te ronden en de ruimtelijke procedure op te starten.

ToelichtingVoortraject

Het oorspronkelijke plan (bijlage A) van de initiatiefnemer betrof de realisatie van 29 appartementen op de locatie van de Emmaüskerk aan de Campherbeeklaan in Berkum. Dit plan is in mei 2016 door Resido besproken met de wijkvereniging en gepresenteerd aan de buurt. Op 19 december 2016 heeft uw raad een coördinatiebesluit genomen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Dit coördinatiebesluit behelst een procedurele stap om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in één proces te behandelen. Naar aanleiding van de agendering van het coördinatiebesluit hebben de buurtbewoners bij de gemeente geïnformeerd naar de status van een dergelijk besluit, de consequenties voor het verdere proces en hun positie als omwonenden gedurende dit proces. Daarbij hebben zij aangegeven niet akkoord te gaan met het plan en verder in gesprek te willen met de initiatiefnemer en gemeente en meer betrokken te raken bij de ontwikkeling. Na afstemming met de wijkvereniging heeft de gemeente eind februari 2017 de regie ten aanzien van de communicatie meer naar zich toegetrokken. Er zijn sindsdien verschillende gesprekken geweest met alle betrokkenen (wijkvereniging, omwonenden en Resido) en verantwoordelijk portefeuillehouder over planvorming en het proces.

Verdieping

Tijdens vervolggesprekken werd duidelijk dat voor een goed vervolg het belangrijk was het proces te temporiseren en in gezamenlijkheid de stedenbouwkundige uitgangspunten nog eens tegen het licht te houden. In dit kader is in juli 2017 onder andere een wandeling door de omgeving van de locatie georganiseerd met omwonenden, de wijkvereniging Berkum, Resido en de gemeente om

Datum 30 oktober 2018

omgevingskwaliteiten met elkaar te verkennen en te delen. Daarbij was het uitgangspunt van 29 generatiebestendige appartementen wel een vaststaand gegeven. Aandachtspunten die uit deze avond zijn gekomen:

- Schaal en grootte van het volume beter afstemmen op kleinschaligheid Berkum, met aandacht voor groene karakter en lucht in het bouwplan;
- Meer aandacht voor privacy van omwonenden;
- Aandacht voor een goede / betere parkeeroplossing;
- De verkeerssituatie rondom de locatie.

Aangepast plan

De initiatiefnemer heeft op basis van voorgaande aandachtspunten het ontwerp van het gebouw en parkeervoorzieningen aangepast. Het aantal appartementen is teruggebracht van 29 naar 27. Dit leidt tot minder massa en minder parkeerbehoefte. De stedenbouwkundig inpassing is geoptimaliseerd door een aangepaste inpassing van de parkeervoorzieningen en een betere aansluiting op het dorpse karakter met meer diversiteit in de bebouwing. Aan de Acacialaan heeft een deel van de woningen het kenmerk van grondgebonden woningen gekregen. Daarnaast zijn de looproutes van de galerijen ingekort, zijn de buitenruimten aan de Acacialaan verplaatst naar de binnentuin en is de toegang tot het achterterrein verplaatst van de rand van het plangebied naar het midden van het gebied, waardoor er minder inbreuk wordt gedaan aan de privacy van aanwonenden. Er wordt in de verdere planvorming en uitvoering met een tuinarchitect gewerkt, die in overleg met directe burens een tuinontwerp maakt waarbij de privacy gerespecteerd wordt en tevens een bijdrage wordt geleverd aan het groene karakter van het plan. Door verplaatsing van de entree van het plangebied is de kruising met de Meidoornlaan meer ontlast. De nieuwe parkeersituatie heft de mogelijkheid tot langsparkeren in de Acacialaan op, wat er toe leidt dat de volledige breedte van het straatprofiel benut kan worden. Tenslotte is een verbetering van de openbare ruimte meegenomen in het nieuwe plan door beoogde realisatie van een openbaar voetpad van de Acacialaan naar de Campherbeeklaan ter verbetering van de “langzaam verkeer” verbinding.

Het aangepaste plan is in november 2017 gepresenteerd aan een kleine delegatie uit de buurt en van de ondernemersvereniging en een vertegenwoordiging van de wijkvereniging. De buurt heeft in reactie aangegeven zich nog niet te kunnen vinden in het bouwplan. De belangrijkste kritiekpunten hebben betrekking op de bouwmassa en de parkeer- en verkeersoplossingen.

Parkeren

Om te voldoen aan de parkeernorm moeten er voor de ontwikkeling 50 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Het plangebied heeft ruimte voor 32 parkeerplaatsen op eigen terrein. Volgens het door de raad vastgestelde parkeerprotocol kan worden afgeweken van parkeren op eigen terrein wanneer de openbare ruimte voldoende gelegenheid biedt het parkeren op te vangen. Hierbij is een ondergrens gesteld. De bezettingsgraad mag door de ontwikkeling niet boven de 80% komen. De ontwikkelaar heeft middels een parkeeronderzoek aangetoond dat de maximale maatgevende parkeerdruk 59% zal bedragen. Het parkeeronderzoek voldoet aan het door de raad vastgestelde gemeentelijke parkeerprotocol en leidt tot de gemeentelijke conclusie dat er gefundeerd kan worden afgeweken van het volledig parkeren op eigen terrein. De omwonenden, de wijkvereniging en de ondernemersvereniging zijn een andere mening toegedaan en hebben in dit kader actie ondernomen. Zij hebben op 31 januari 2018 in de wijk een proefopstelling uitgevoerd, oa. om de verkeers- en parkeerconsequenties van meer parkeerders aan de Boerendanserdijk / Campherbeeklaan zichtbaar

Datum 30 oktober 2018

te maken. Hoewel de uitgevoerde proefopstelling een grote verkeersdruk heeft laten zien, is het college van mening dat het parkeeronderzoek niet in twijfel hoeft te worden getrokken. De proefopstelling is een worst-case scenario met een 100% bezetting van de in het parkeeronderzoek berekende aanwezige parkeerplaatsen. Het rapport gaat uit van een bezetting van maximaal 59% op het moment dat de proef is genomen.

In september 2018 hebben de ontwikkelaar, de ondernemersvereniging en de wijkvereniging gezamenlijk de parkeerplaats bij het winkelcentrum bezocht om te onderzoeken of er in de openbare ruimte mogelijk extra parkeerplaatsen zijn te realiseren. De ondernemersvereniging heeft vooraf aangegeven dat zij, bij realisatie van voldoende extra parkeerplaatsen, zich niet zullen verzetten tegen de planontwikkeling. De wijkvereniging wil zich hierover nog beraden. De ontwikkelaar heeft hier een tekening van gemaakt en deze is door ons beoordeeld. Conclusie is dat er fysiek vier extra parkeerplaatsen zijn te realiseren. De ontwikkelaar is bereid de kosten hiervoor op zich te nemen. Daarnaast wil de ontwikkelaar samen met ondernemersvereniging, wijkvereniging en gemeente onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om de bestaande parkeervoorziening op het plein efficiënter in te richten. Overleg hierover is reeds opgestart.

Communicatie

Vanaf mei 2016 is in het beginstadium van de planontwikkeling de communicatie rondom de plannen door Resido gedaan. Dit volgens de toen nog geldende afspraken dat de regie van de communicatie bij de initiatiefnemer lag. Sinds juli 2017 wordt er een actievere rol genomen door de gemeente rondom de communicatie bij ruimtelijke initiatieven (op basis van het vastgestelde protocol). De gemeente heeft bij deze planvorming eind februari 2017 de regie genomen over de vervolgstappen in het communicatieproces.

Voorafgaande aan de openbaarheid van deze informatienota hebben wij ons standpunt ten aanzien van het laatste plan van de initiatiefnemer aan de omwonenden, ondernemersvereniging en wijkvereniging laten weten. Wij hebben aangegeven dat we het plan programmatisch, verkeerskundig en stedenbouwkundig passend en verantwoord achten. De ontwikkeling gaat een positieve bijdrage leveren aan de gewenste doorstroming binnen de woningmarkt in Berkum en resulteert in een nieuwe invulling van leegstaand vastgoed.

Naast de reguliere bekendmakingen zullen wij het huidige directe contact met de wijkvereniging continueren en hen van de procedurele stappen en bijbehorende rechtspositie op de hoogte houden.

Vervolg

De initiatiefnemer is voornemens de ruimtelijke procedure op te starten. Hierbij wordt de coördinatieregel toegepast. Wij informeren de belanghebbenden (waaronder omwonenden, wijk- en ondernemersvereniging) over hun rechten gedurende dit proces en mogelijkheden tot het indienen van zienswijzen. De besluitvorming over het bestemmingsplan en een eventuele zienswijzennota wordt voorgelegd aan uw raad.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar



Datum

30 oktober 2018

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris