



Beslisnota voor de raad

Datum 20 april 2020

Ons kenmerk

Openbaar

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55
Versienummer 3

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant Nuri Hesselink / Francis Spikman
Afdeling ECR / ZWPP
Telefoon (038) 498 2498 / (038) 498 5167
E-mail N.Hesselink@zwolle.nl / F.Spikman@zwolle.nl

Bijlagen

- 1 Gewijzigd bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55
- 2 Wijzigingsnota bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55
- 3 Zienswijzennota bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55
- 4 Zienswijzen bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55
- 5 Informatienota raad december 2018
- 6 Besluit omgevingsvergunning Campherbeeklaan 53-55

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55;
- 2 het bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota;
- 3 de verbeelding van het bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16015-0005 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP16015-0005 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 4 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55 vast te stellen;
- 5 uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reacties van de provincie daartoe aanleiding geven.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen



Datum 20 april 2020

Ons kenmerk

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Begin 2016 is gestart met een traject om 27 (levensloopbestendige) appartementen mogelijk te maken aan de Campherbeeklaan 53-55, de locatie van de voormalige Emmaüskerk. Op 19 december 2016 heeft uw raad een coördinatiebesluit genomen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling, waarmee is besloten om in één procedure de besluitvorming van de bestemmingsplanherziening en de verlening van de omgevingsvergunning te behandelen. Sindsdien hebben meerdere overleggen plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar, de (direct) omwonenden, de wijkvereniging Berkum en de gemeente. Naar aanleiding van deze overleggen is het plan meerdere keren aangepast om de nieuwbouw beter aan te laten sluiten bij de (woon)omgeving en de wensen van de buurt.

Op 17 december 2018 heeft uw raad kennisgenomen van een informatienota met daarin beschreven, de stand van zaken met betrekking tot de planvorming en het planproces op de ontwikkellocatie. Het ontwerp is sinds deze nota niet gewijzigd. De informatienota is opgenomen in de bijlage bij deze beslisnota.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben gecoördineerd ter visie gelegen van vrijdag 1 november 2019 tot en met donderdag 12 december 2019. Er zijn 23 zienswijzen ingediend. Dit voorstel ziet op het afwikkelen van de ingediende zienswijzen en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een onherroepelijk bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55.

Argumenten

1.1 Er zijn zienswijzen ingediend, waarop in de nota van zienswijzen een reactie is weergegeven.

De meest voorkomende onderwerpen in de zienswijzen worden hier toegelicht. In de zienswijzennota is elke zienswijze puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie.

Verkeer

Beknopte samenvatting zienswijzen

Men geeft aan bezorgd te zijn over de invloed van het plan op de verkeersveiligheid en de doorstroom van verkeer. De inrit komt aan de drukke Acacialaan te liggen en tegenover een uitrit van een achterpad voor langzaam verkeer. Het nieuwe gebouw belemmert het zicht op het kruispunt Campherbeeklaan – Acacialaan. De nu al hoge verkeersdruk neemt met het plan verder toe. De parkeerbehoefte wordt deels in openbaar gebied opgelost. Het parkeren langs de smalle verouderde wegen zorgt voor belemmeringen voor de bereikbaarheid en doorstroom van verkeer en hulpdiensten.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Het verouderde wegennet van relatief smalle wegen en langs geparkeerde auto's is verkeersveilig, ook na realisatie van het plan. De plaatsing van de inrit met de tegenoverliggende uitrit van het achterpad is niet uniek en doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid. Bestemmingsverkeer dat uit de inrit van het plangebied komt moet voorrang verlenen aan het wegverkeer. De toename in het aantal verkeersbewegingen is beperkt en de verkeersintensiteiten blijven ook na realisatie van het plan beperkt. Het plan voorziet in een trottoir dat de verkeersveiligheid en bereikbaarheid voor voetgangers verbeterd. Conclusie is dat het plan niet leidt tot onveilige verkeerssituaties en er zijn dan ook geen aanpassingen nodig in het plan.



Datum 20 april 2020

Ons kenmerk

Parkeren

Beknopte samenvatting zienswijzen

Omtrent parkeren worden meerdere zorgen en/of bezwaren geuit over:

- het parkeeronderzoek; er is onjuist getoetst aan het parkeerbeleid. Daarnaast is onvoldoende aangetoond dat het parkeren niet volledig op eigen terrein kan worden opgelost middels een parkeerkelder of parkeerdek. Een deel van de parkeervakken in de openbare ruimte die worden meegerekend zijn te krap. Het parkeeronderzoek dat de bewoners hebben uitgevoerd leidt tot andere onderzoeksresultaten. In tegenstelling tot het parkeeronderzoek wordt gesteld dat de parkeerdruk nu al te hoog is.
- het parkeerterrein winkelcentrum; het gebruik van openbare parkeerplaatsen door toekomstige bewoners, waaronder die bij het winkelcentrum, belemmert de uitbreidingsmogelijkheden van de COOP.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Het parkeeronderzoek dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan is uitgevoerd door een onafhankelijk adviesbureau, waarbij voldaan is aan de geldende eisen en richtlijnen. Er zijn dan ook geen redenen om de uitkomsten van het onderzoek in twijfel te trekken. De parkeerdruk blijft, inclusief de benodigde parkeerplaatsen voor onderhavig plan, op alle maatgevende momenten onder de 80% dat het parkeerbeleid als maximum stelt.

Een parkeerkelder of parkeerdek is geen reële en passende oplossing voor deze locatie. Dit zou afbreuk doen aan het beeld van parkeren op maaiveld dat typerend is voor Berkum. Benodigde hellingbanen zijn lastig uitvoerbaar en gaan ten koste van ruimte op het maaiveld voor parkeren. Daarnaast zijn zulke oplossingen financieel onhaalbaar. Bovendien blijkt dat het parkeren in de openbare ruimte opgelost kan worden. Op het moment van beantwoorden van de zienswijzennota is de planvorming van de COOP niet voldoende concreet om mee te wegen in de planvorming en de parkeeropgave van onderhavig bestemmingsplan.

Hoogte, omvang en situering gebouw

Beknopte samenvatting zienswijzen

Er worden bezwaren geuit tegen de hoogte van het gebouw als gevolg van de vierde bouwlaag en de bouwmassa. Een vierde bouwlaag past niet bij het bebouwingsbeeld en het dorpse karakter van Berkum, sluit niet aan bij de planologische- en beleidskaders en zet de deur open voor meer hoge bebouwing. Het gebouw ligt niet in lijn met de bestaande rooilijn en die van de woningen in de straat. Door het massale gebouw blijft er weinig ruimte over voor groen en parkeerplaatsen.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

De 4 bouwlagen zijn in overeenstemming met het structuurplan dat een bouwhoogte tot 16 meter voorschrijft voor deze beeldbepalende plek. Dit laatste maakt ook dat dit plan recht doet aan een passende invulling op deze markante locatie. Daarnaast biedt het vigerende bestemmingsplan Berkum uit 2009 de mogelijkheid om tot 11 meter te bouwen voor een groot deel van het bouwvlak. Het totale bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan is groter dan in het voorliggende bestemmingsplan.

Om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden is het ontwerp in het voortraject, voor de ter inzage legging van het ontwerp, fors aangepast en sluit het beter aan bij het omliggende bebouwingsbeeld van vooral grondgebonden woningen. Zo is er meer geleding in de bouwvolumes toegepast, is de rooilijn aan de Acacialaan teruggelegd en worden kapvormige daken toegepast.



Datum 20 april 2020

Ons kenmerk

Alleen het hoekvolume krijgt 4 bouwlagen. De bouwvolumes richting de woningen grenzend aan het plangebied krijgen 3 bouwlagen.

De nieuwe rooilijn aan de Campherbeeklaan benadrukt de kenmerkende massaopbouw en doet recht aan de positionering van de voormalige kerk. Hiermee blijft bovendien meer ruimte over voor parkeren op eigen terrein en groen in het achtererf. Op de hoek van de Campherbeeklaan – Acacialaan is genoeg ruimte voor een groene indeling en het nieuw aan te leggen trottoir ter verbetering van de looproute. De stedenbouwkundige inpassing is in meer detail toegelicht in paragraaf 3.1.2 van de bestemmingsplantoelichting.

Overlast, schaduw en privacy

Beknorte samenvatting zienswijzen

Het gebouw zorgt voor meer schaduwwerking op omliggende woningen en tuinen. Daarnaast ontstaat er inkijk vanaf de appartementen in woningen en tuinen. Als gevolg van de toekomstige bewoners, de verkeersbewegingen en het parkeren in het achtererf ontstaat geluid- en lichtoverlast, en verergert de luchtkwaliteit. Er wordt afgevraagd of de gemeente tijdens de bouw wel toeziet op de werkzaamheden en geen openbare ruimte wordt belast. Daarnaast zijn er zorgen voor schade aan woningen en planschade.

Beknorte samenvatting reactie gemeente

Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving waar enig zicht vanaf andermans percelen in de regel zal moeten worden getolereerd. In het ontwerp, de raampartijen en de positionering van het gebouw en de inrit is zoveel mogelijk rekening gehouden met privacy van omwonenden.

De woonfunctie en het aantal appartementen zijn passend in de woonwijk en leiden niet tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Het is niet aannemelijk dat er een onacceptabel niveau van geluidoverlast en lichthinder ontstaat, mede gelet op de beperkte verkeerstoename in relatie tot het bestaande aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen en de lichtbronnen die in woningen worden gebruikt. 27 appartementen liggen ruim onder de grens van 1.500 woningen, onder dit aantal draagt een plan niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Bovendien biedt het vigerende bestemmingsplan Berkum uit 2009 de mogelijkheid om een bouwvolume van 9 of 11 meter hoog dicht bij naastliggende woningen te realiseren.

De bouwplaatsinrichting wordt standaard voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden door de gemeente beoordeeld. Eventuele tijdelijke voorzieningen in de openbare ruimte zijn alleen mogelijk in overleg met de gemeente. Voorafgaand aan de bouw wordt een nulmeting verricht om eventuele schade als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden in beeld te brengen. Met de ontwikkelaar is een planschadeovereenkomst gesloten.

Milieu en natuur

Beknorte samenvatting zienswijzen

Er wordt betwijfeld of de onderzoeken naar natuur, stikstof en bodem nog wel actueel zijn en voldoen aan de laatste normen sinds de uitspraak over de PAS en PFAS.

Beknorte samenvatting reactie gemeente

De uitgevoerde onderzoeken voldoen aan de daarvoor geldende criteria. In de bijlagen van het bestemmingsplan is het stikstofonderzoek uit oktober 2019 opgenomen dat voldoet aan de meest actuele onderzoekseisen zoals deze gelden na de uitspraak over de PAS. Uit het onlangs door de Omgevingsdienst IJsselland uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet verdacht is voor PFAS en er geen nader onderzoek nodig is.

Datum 20 april 2020

Ons kenmerk

Inspraak

Beknopte samenvatting zienswijzen

Er wordt niet duidelijk gecommuniceerd welke eisen gelden voor de ontwikkelaar. De bouwmogelijkheden lijken voor de ontwikkelaar soepeler dan voor omwonenden. Het is onduidelijk wat er met de zienswijzen wordt gedaan, daar lijkt maar weinig rekening mee te worden gehouden in de planuitwerking. De inspraakmogelijkheden zijn onvoldoende.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Er zijn meerdere inspraakmogelijkheden geweest tijdens informatiebijeenkomsten en andere contactmomenten (nader omschreven onder het kopje 'communicatie' verderop in deze beslisnota). De reacties hebben geleid tot aanpassingen van het ontwerp en inrichting van de buitenruimte (zoals hiervoor toegelicht in deze beslisnota).

Behoeft woonprogramma en levensloopbestendige maatregelen

Beknopte samenvatting zienswijzen

Er is onvoldoende aangetoond dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen. Daarnaast blijkt uit het plan niet dat de woningen levensloopbestendig zijn.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

In beginsel zijn de appartementen, ongeacht voor welke doelgroep, een wenselijke ontwikkeling op deze locatie. In de bestemmingsplantoelichting is rekening gehouden met de beoogde doelgroep en het soort appartementen. Levensloopbestendige appartementen zijn een welkome ontwikkeling maar geen verplichting. Desalniettemin worden de woningen levensloopbestendig uitgevoerd door maatregelen als gelijkvloerse ruimten, een brandlift, extra brede gangen en geen of lage drempels. Daarnaast maakt de nabijheid van het winkelcentrum de locatie zeer geschikt voor dit type woningen.

1.2 De zienswijzen zijn niet geanonimiseerd.

In de ontvangstbevestiging van zienswijzen is een passage opgenomen dat mensen zich er bewust van zijn dat het stuk openbaar is en ook op internet komt. Als zij dit echter niet willen, kunnen zij dit aangeven en zullen wij in dat geval overgaan tot anonimiseren. De reclamanten hebben niet aangegeven dat hun zienswijzen geanonimiseerd moeten worden.

2. Er zijn enkele wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen.

De bezonningsstudie is toegevoegd aan de bijlagen bij de bestemmingsplantoelichting.

In de bestemmingsplanregels is de binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het verhogen van de goot – en/of bouwhoogte met 1 meter verwijderd. Daarnaast zijn de foutief opgenomen regels voor het binnenplans afwijken van de maximale goot- en/of bouwhoogten voor bouwwerken verwijderd.

In de wijzigingsnota zijn deze wijzigingen nader omschreven. In de bestemmingsplantoelichting worden de meest actuele cijfers opgenomen met betrekking tot de woningbehoefte in Zwolle.

3 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog gewijzigd vastgesteld.

Sinds de eisen van de digitalisering per 1 januari 2010 zijn gaan gelden, is het nodig om in het raadsbesluit de gewijzigde vaststelling te benoemen in technische bestandsnamen. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen, hoewel juridisch het digitale exemplaar bindend is.



Datum 20 april 2020

Ons kenmerk

4 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55 is niet nodig.

De kosten voor uitvoering van het plan zijn volledig voor rekening van de aanvrager. Ook is met de initiatiefnemer overeengekomen dat eventuele uit te keren planschadevergoedingen voor zijn rekening komen. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

5 De publicatie van de tervisielegging kan niet direct na het raadsbesluit plaatsvinden, omdat het een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan betreft.

Sinds de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, eerst na zes weken worden gepubliceerd. De reden dat met publicatie moet worden gewacht is het feit dat de Provincie zes weken de gelegenheid heeft om aan te geven of zij in de wijzigingen aanleiding zien om een reactieve aanwijzing te geven. Nadat deze instemming van de zijde van de provincie is verleend, is het niet meer nodig om de volle zes wekentermijn te wachten met publiceren, mits dit zo is besloten.

Risico's

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

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie

Inspraak en communicatie met de buurt

Sinds de start van het planproces in 2016 is er veelvuldig contact geweest tussen de gemeente en belanghebbenden. Een deel daarvan wordt hier toegelicht. In juni 2016 is de eerste informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd waarbij ontwikkelaar Resido het toenmalige ontwerp heeft gepresenteerd. Sinds het coördinatiebesluit, dat in december 2016 is aangenomen door de raad, hebben er in 2017 meerdere overleggen plaatsgevonden met de wijkvereniging, de winkeliersvereniging en Resido n.a.v. de bezwaren tegen het plan. In deze periode zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten nader besproken en afgestemd.

In februari, juni en december 2017 is er overleg gevoerd tussen de wethouder, ambtenaren, de wijkvereniging en omwonenden. In juli 2017 is er een wandeling door de omgeving van de planlocatie georganiseerd met omwonenden, de wijkvereniging Berkum, Resido en de gemeente om de omgevingskwaliteiten te verkennen.

In september 2018 zijn Resido, de ondernemersvereniging en de wijkvereniging bij elkaar gekomen voor de parkeersituatie. In 2019 is er gezamenlijk met wijkvereniging, winkeliersvereniging, gemeente en ontwikkelaar een nadere verkenning uitgevoerd om extra parkeerplaatsen toe te voegen bij het winkelplein. Dit initiatief heeft niet geleid tot gezamenlijke overeenstemming.

Om tegemoet te komen aan de opgehaalde wensen en aandachtspunten is het ontwerp van het appartementencomplex en de inrichting van de buitenruimte meerdere malen aangepast en besproken met de buurt, de wijkvereniging en de winkeliersvereniging. Naast bijeenkomsten is er meerdere malen contact per mail en telefoon geweest tussen de gemeente, Resido en de wijkvereniging over het plan, het planproces en de onderzoeken verkeer en parkeren.

Alle voornoemde partijen en de Stentor worden geïnformeerd over het besluitvormingsproces van het vast te stellen bestemmingsplan. De buurt zal voorafgaand en tijdens de bouw per nieuwsbrief op de



Datum 20 april 2020

Ons kenmerk

hoogte worden gesteld van de werkzaamheden. Ook wordt één vast contactpersoon aangesteld vanuit de gemeente.

Vervolg

Nadat deze beslisnota is vastgesteld door uw raad, en zodra de provincie heeft gereageerd dat zij afziet van het indienen van een reactieve aanwijzing en tegen vroegtijdige publicatie geen bezwaar heeft, wordt via www.officielebekendmakingen.nl in het Gemeentebblad en in de Staatscourant de bekendmaking over het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan gecoördineerd met de bekendmaking over het besluit omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Uiteraard krijgen de indieners van de zienswijzen het raadsbesluit toegezonden en worden zij op de hoogte gesteld van de publicatie.

Tegen de gecoördineerde besluiten kan binnen 6 weken na publicatie door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze naar voren heeft gebracht beroep worden ingesteld. Tenslotte kan een belanghebbende tegen de wijziging op het bestemmingsplan beroep instellen.

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan en het besluit omgevingsvergunning is door de coördinatie gekoppeld aan het einde van de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

Peter Snijders

Ingrid Geveke