Resido Vastgoed B.V.

Zwolle, 8 juni 2020

Onderwerp: Reactie brief Wijkvereniging

Geachte heer/mevrouw,

Op 3 juni j.l. zond de Wijkvereniging Berkum u een brief (gepubliceerd op de digitale raadsagenda) in relatie tot ons project op de Emmauskerklocatie in Berkum. We hebben de behoefte om inhoudelijk te reageren op de standpunten die in deze brief zijn verwoord. Hieronder leest u onze reactie. In de vier bijlagen hebben we informatie opgenomen die de inhoud van ons betoog onderbouwen.

Aanvullend op onze reactie op de standpunten van de Wijkvereniging, informeren wij u graag nog over de wijzigingen die wij in de afgelopen jaren hebben doorgevoerd om -in overleg met direct omwonenden, Winkeliersvereniging en Wijkvereniging – het draagvlak voor het plan te bevorderen.

Voor de volledigheid merken wij hier alvast op dat het plan niet meer is gewijzigd sinds u als raadslid bent geïnformeerd door de Gemeente Zwolle, middels een informatienota die door uw Raad is vastgesteld op 17 december 2018.

Reactie op de brief van de wijkvereniging

De wijkvereniging belicht in haar betoog 2 van de elementen die in de afgelopen jaren onderwerp van overleg zijn geweest, te weten:

- Bouwhoogte
- Parkeeronderzoek

Bouwhoogte

De Wijkvereniging geeft aan bezwaar te hebben tegen de vierde bouwlaag in ons project. Zij redeneert hierbij vanuit de mogelijkheden die het huidige/oude bestemmingsplan biedt. Wij willen hieronder in gaan op deze redenering, maar eerst plaatsen wij de volgende kanttekening vanwege de opmerking over het structuurplan 2020.

Zoals u bekend, is de Gemeentelijke overheid (B&W en Raad) bevoegd om bestemmingsplannen te wijzigen en vast te stellen. Hiervoor gelden duidelijke beleidskaders vanuit de Rijksoverheid, de Provincie, de Gemeente en andere ketenpartners. Een van die beleidskaders is het structuurplan 2020. Dit kader bevat thans geldend beleid, waar ook ons plan in Berkum aan is getoetst. Het betreft dus geen 'verouderd plan wat uit een hoge hoed' komt maar een actueel meerjarenperspectief. Voor het complete beeld van beleidskaders waaraan ons plan is getoetst, wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van het voorliggende bestemmingsplan.

Naast de opmerkingen omtrent het structuurplan 2020, maakt de Wijkvereniging een verbinding met het huidige/oude bestemmingsplan in vergelijking met ons plan. De kern van het betoog is dat de hoogte van ons ontwerp onacceptabel afwijkt van het huidige bestemmingsplan. Er wordt benoemd dat de grens op een bouwhoogte van 12 meter ligt (11 meter + 1 meter bevoegdheid college). Deze hoogte geldt echter voor het grootste deel van het bouwvlak. In bijlage 1 hebben wij in het eerste kaartje, rood gearceerd inzichtelijk gemaakt, waar een bouwhoogte tot 12 meter mogelijk is, indien wordt besloten om een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van 1 meter toe te passen. Bij een bouwhoogte van 12 meter, kan een bouwwerk met 4 etages worden gebouwd op een groot deel van de kavel. In bijlage 1 is een tweede figuur opgenomen

038 - 202 22 48 Postbus 1454, 8001 BL ZWOLLE Info@resido.nl www.resido.nl

KvK: 62614339 / IBAN: NL11ABNA0609267256 / RSIN: 854887908

waaruit te herleiden is waar wij een vierde bouwlaag toepassen in ons ontwerp (hoek Campherbeeklaan met Acaciaan). Als we dit verder beredeneren, dan is nu slechts ca 41 procent van de mogelijkheid voor een vierde bouwlaag benut. Kortom, als wij de betooglijn van de Wijkvereniging volgen dan is er nog een forse uitbreiding van een vierde etage mogelijk in ons plan.

Er kan nog worden betoogd dat de nok van de bovenste woonlaag geen 12 meter, maar 13,95 meter hoog is. De reden hiervoor is dat het toepassen van kappen esthetisch wenselijk is om ook de uitstraling van het dorpse karakter vorm te geven. Dit was ook een wens die vanuit de overleggen met de Wijkvereniging en omwonenden naar voren kwam.

Kortom, wij zijn het niet eens met de lezing van de Wijkvereniging dat de hoogte van ons ontwerp onacceptabel afwijkt van het huidige bestemmingsplan. Er had zelfs aanzienlijk meer volume op een vierde bouwlaag toegevoegd kunnen worden als de mogelijkheden binnen het huidige/oude bestemmingsplan als uitgangspunt worden genomen. Dit is echter nooit onze insteek geweest. Een vierde etage in de kap, op de hoek Acacialaan en Campherbeeklaan geeft het bouwwerk extra karakter en is stedenbouwkundig waardevol (zie hiervoor ook de onderbouwing van de Gemeente Zwolle). Naast dit accent op de hoek is het gebouw niet hoger dan een gemiddelde nieuwbouwwoning (zie de visualisaties in bijlage 4).

Parkeeronderzoek

Het parkeeronderzoek is door een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau uitgevoerd wat verder geen voorkeur heeft voor de uitkomst van een dergelijk onderzoek. De keuze voor onderzoeksmomenten is in overleg tussen de Gemeente Zwolle en het onderzoeksbureau tot stand gekomen. Daar hebben wij als ontwikkelaar geen stem in. Bij de keuze voor een maatgevend moment wordt overigens niet alleen rekening gehouden met de drukte op het plein (parkerende klanten) op een bepaald tijdstip, maar wordt de aanwezigheid van de toekomstige bewoners en eventuele bezoekers van ons plan ook in ogenschouw genomen. Het onderzoek is door de Gemeente Zwolle beoordeeld en akkoord bevonden.

Er is buiten de gerapporteerde onderzoeksmomenten geen onderzoek meer verricht ten behoeve van ons project. De aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Resido op 4 november 2017 op het plein is goed mogelijk aangezien een goede beeldvorming ter plaatse belangrijk is in ons vak. Een onderzoeksmoment op 25 januari 2020 betreft waarschijnlijk de uitbreidingsambities van de COOP. Dit betreft echter een ander initiatief van een andere partij.

Eind 2018 en in 2019 is t.a.v. het parkeervraagstuk op ons initiatief een aantal momenten afstemming geweest tussen de Gemeente Zwolle, de Wijkvereniging en de Winkeliersvereniging. We hebben ter plekke geïnventariseerd waar op- en rondom het plein parkeerplaatsen kunnen worden toegevoegd. Op 1 oktober 2019 is er een laatste overleg geweest, waarbij ook de uitbreidingsplannen van de COOP ter tafel kwamen. In dit overleg hebben wij wederom aangeboden (conform de informatienota vastgesteld door uw Raad op 17 december 2018) om 4 parkeerplaatsen extra op onze kosten aan te leggen. Niet omdat het noodzakelijk was om aan het parkeerbeleid van de gemeente Zwolle te voldoen, maar omdat we een concrete bijdrage wilden leveren aan een oplossing, voor de ervaren zorgen van omwonenden, winkeliers en Wijkvereniging. De Wijkvereniging gaf aan dat voor een compromis er 8-10 extra parkeerplaatsen nodig zouden zijn en daarbij dat er (nog) twee appartementen extra uit het programma dienden te worden geschrapt. De COOP verzocht ons om de vier aangeboden parkeerplaatsen niet te realiseren, aangezien dat beperkend zou kunnen zijn voor de uitbreidingsplannen die zij hebben. De winkeliersvereniging sloot zich aan bij de wensen van de COOP.

Dat de Wijkvereniging in haar brief claimt dat wij de weigerende partij zijn is wat ons betreft onjuist. Het overleg was doorlopen op ons initiatief en er was een concreet aanbod dat om bovenstaande redenen niet is geaccepteerd.

Nadere toelichting op wijzigingen die zijn doorgevoerd op basis van overleggen met partijen

Vanaf 2016 hebben wij veelvuldig afstemming gehad met vertegenwoordiging van de Wijkvereniging, omwonenden, Winkeliersvereniging (de partijen). In bijlage 2 is een overzicht weergegeven waarin op hoofdlijn de communicatie/contactmomenten zijn opgesomd. Vanzelfsprekend is dit niet een totaalbeeld van al de communicatie die er door de jaren is geweest. De bedoeling is om u op hoofdlijn een beeld te geven van de inzet die wij hebben verricht om het draagvlak voor ons plan bij betrokken partijen zo veel mogelijk te bevorderen.

Als gevolg van de veelvuldige overleggen en gezamenlijke buurtverkenningen is het plan ingrijpend gewijzigd. Het oorspronkelijke plan is geheel verlaten en wij hebben met input van de betrokken partijen een geheel nieuw plan ontwikkeld. In bijlagen 3 en 4 kunt u de verschillen zien. Er zijn wijzingen doorgevoerd op thema's als:

- Volume/hoogte: de bovenste bouwlaag is nu geheel uitgevoerd in schuine kappen, het hoekgebouw is verlaagd met ca 2 meter, de gebouwdelen zijn gesplitst en er is meer verticale accentuering toegepast.
- Dorps karakter: In een gezamenlijke wandeling met de partijen zijn kwaliteiten van de het Dorps karakter verzameld. Er zijn kenmerkende elementen uit de omgeving toegepast in het ontwerp. Hierbij kan worden gedacht aan tuitgevels, bloemkozijnen metselstructuren en gebruik van materialen. Ook heeft het bouwwerk aan de Acacialaan het uiterlijk gekregen van drie rijwoningen, doordat we de indeling op de begane grond totaal hebben veranderd ten opzichte van de appartementen op de etages.
- Privacy: De inrit van het project is verplaatst, waardoor er meer privacy is ontstaan voor Acacialaan 2. Verder zijn de ontsluitingsgalerijen ingekort, waardoor minder zicht is op buurkavels en worden meer appartementen ontsloten via het centrale trappenhuis. De buitenruimtes van de benedenetage aan de acacialaan zijn verplaatst naar de centrale binnenplaats en de helft van de buitenruimtes van het hoekvolume zijn verplaatst om de hoek, waardoor deze niet meer uitkijken op Campherbeeklaan 44-46.
- Verkeersveiligheid: Er wordt in ons project een trottoir aangelegd, waardoor er vanaf de Meidoornlaan een veilige verbinding ontstaat voor voetgangers en mensen met rolstoel of rollator. In de huidige situatie moet men zich over het wegdek van de Acacialaan begeven om bij het winkelplein te komen. Doordat er nu haaksparkeren wordt toegepast op de Acacialaan is het volledige wegdek beschikbaar voor verkeer. Er zijn geen obstructies door langsparkeren meer ter plaatse van de haaksparkeerplaatsen.
- Parkeren: Op een van de overlegavonden is vanuit de omwonenden verzocht om een deel van het parkeren te verplaatsen vanuit de binnentuin naar de straatzijde van de Acacialaan. Verder is de parkeeropgave verkleind door het wegstrepen van 2 appartementen uit het plan (van 29 naar 27 appartementen). Zoals eerder benoemd, hebben wij - ondanks het feit dat het qua regelgeving niet nodig is - aangeboden om vier extra parkeerplaatsen op onze kosten aan te leggen. Er zijn voor de 27 appartementen 33 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar waarvan 3 ter vervanging van langsparkeren aan de Acacialaan. Verder verwijzen wij naar het eerder beschreven proces met betrekking tot het parkeervraagstuk.

Wij kunnen ons indenken dat het lastig is om bovenstaande opsomming te visualiseren. Daarom hebben wij een presentatie meegezonden (getiteld Presentatie Emmaushof d.d. 2017-11-02), met duidelijke visualisaties. Deze presentatie is op 2 november 2017 ook gepresenteerd aan omwonenden, Wijkvereniging en Winkeliersvereniging en bevat nog aanvullende informatie, bijvoorbeeld ten aanzien van bezonning.

Bij de nadere uitwerking van het plan is uitvoerig aandacht geweest voor energieprestatie en natuur inclusiviteit. Ons project wordt energieneutraal (EPC 0) uitgevoerd, doormiddel van bodembronnen en ruim 300 zonnepanelen. Daarmee sluit het gebouw zeer goed aan bij de gidsfunctie die de Wijk Berkum heeft op het gebied van de energietransitie. Ook worden er nestvoorzieningen voor huismussen en vleermuizen geïntegreerd in het project en zal Harry Pierik zorgdragen voor een sterke biodiversiteit in beplanting.

In de pers lezen we zorgelijke koppen als:
"Berkum wil schone energie, maar waar en met wiens geld?" (Stentor: 15-11-2018)
"Situatie in Zwolse energietuin Berkum is zorgelijk" (Stentor: 7-1-2019)
"Berkum moet de eerste energieneutrale wijk van Zwolle worden, maar zonder geld dreigt een mislukking" (Stentor: 13-11-2019)

Wij dragen met ons project graag bij aan een positieve ontwikkeling in dit dossier.

Tenslotte

De Wijkvereniging betoogt een aantal potentiële kopers te hebben gesproken die hebben verklaard 'wel te willen afzien van de 4e woonlaag' op de hoek van het complex. Het is dan natuurlijk de vraag wie waar vanaf ziet. Vanzelfsprekend is het mogelijk om mensen een dergelijke uitspraak te laten doen, als voor hen niet duidelijk is wat de consequenties zijn. Als dat betekent dat er dan geen levensvatbaar plan is en dus ook geen woningen voor mensen die hier graag willen wonen, dan zou men die verklaring wellicht willen herzien. Overigens zijn wij positief verrast om te lezen dat de aandacht van de Wijkvereniging na jaren toch ook nog uitgaat naar Berkumers die graag in ons project willen wonen en ons project een warm hart toe dragen. Wat wij echter opvallend vinden is dat deze gesprekken door de Wijkvereniging worden samengevat met een argument dat tegen het plan pleit, namelijk het laten vervallen van de vierde bouwlaag. Wij vragen ons af of dat een reële afspiegeling is van de belangen namens toekomstige bewoners.

In de laatste alinea van de brief van de Wijkvereniging wordt de overtuiging uitgesproken dat 'in goed overleg en met respect voor regels die gelden er overeenstemming en een positieve impuls *zou kunnen volgen*'. Het is ónze overtuiging dat deze overleggen en positieve impulsen al veelvuldig zijn gezocht en optimaal zijn benut. In de afgelopen jaren zíjn -in overleg en met respect voor regels die gelden- vele aanpassingen in het plan doorgevoerd. Een uitkomst van die overleggen is óók, dat duidelijk is geworden waar de verschillen zitten en blijven zitten. Niet álle punten van verschil zullen overbrugd worden. In de afgelopen jaren niet en in de toekomst ook niet. We zijn inmiddels anderhalf jaar verder in de tijd ten opzichte van het moment dat uw Raad de informatienota heeft vastgesteld op 17 december 2018. Naar aanleiding van de vaststelling van deze nota zijn geen vragen of verzoeken bij ons neergelegd en hebben wij vervolgens de vergunningsaanvraag ingediend. Zoals eerder benoemd is er sindsdien ook geen enkele wijziging meer doorgevoerd in het plan. De tijd van 'positieve impulsen en overleg' ligt achter ons en heeft zijn uitwerking gevonden in de plannen die nu ter beoordeling bij u voorliggen.

Inmiddels zijn er 120 unieke inschrijvingen op dit project van mensen die hopen zich hier te kunnen vestigen. Wij roepen u op, ook mede namens hen, om het bestemmingsplan vast te stellen zodat we aan de slag kunnen om dit mooie project eindelijk te gaan realiseren.

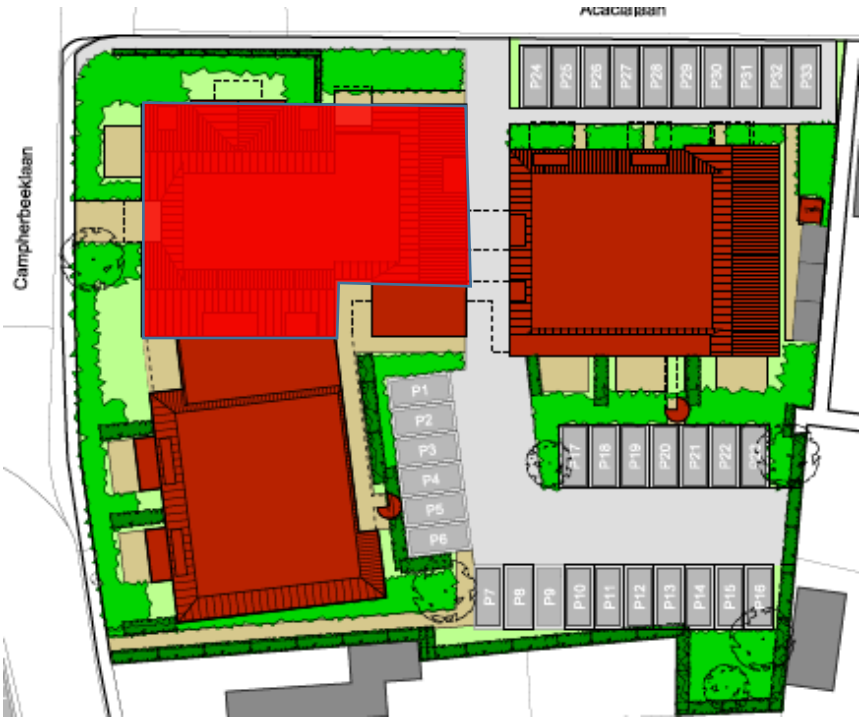
Vriendelijke groet,

Paul Bredewout

Derk van Dijk

Bijlage 1: Bouwhoogtes

Het rode vlak geeft aan waar in het huidige bestemmingsplan de maximale bouwhoogte van 11 meter + 1 meter bevoegdheid college mag. Voor het blauwe vlak geldt een maximale bouwhoogte tot 9 meter + 1 meter bevoegdheid college.



In dit bovenaanzicht geeft het rode vlak aan waar in het ontwerp sprake is van een 4e bouwlaag. Dit betreft een oppervlakte van 413 m2. De rest van het ontwerp is 3 bouwlagen (de hoogte van een nieuwbouwwoning).

Bijlage 2 hoofdlijn de communicatie/contactmomenten

In deze bijlage geven we een overzicht van de communicatie/contactmomenten die er zijn geweest met de verschillende partijen die gerelateerd zijn aan ons project. Vanzelfsprekend is dit niet een totaalbeeld van al de communicatie die er door de jaren is geweest. De bedoeling is om u op hoofdlijn een beeld te geven van de inzet die wij hebben verricht om het draagvlak voor ons plan bij betrokken partijen zoveel mogelijk te bevorderen.

mei 2016:	Voordat we met het plan in de openbaarheid traden hebben wij begin mei overleg gehad met de Wijkvereniging als belangenpartij namens omwonenden en winkeliers en met de predikant van de Emmauskerk als vertegenwoordiger van de kerkelijke gemeente. Op die manier beoogden we een zorgvuldige communicatie richting belanghebbenden op te tuigen. In gezamenlijkheid is besproken om een inloopavond te organiseren door ontwikkelaar. Voorafgaand aan deze inloopavond is een huis-aan-huis uitnodiging gestuurd naar omwonenden, is een uitnodiging uit gegaan via het kerkblad aan gemeenteleden en is een advertentie met uitnodiging geplaatst in het wijkblad de Berkumer.
Juni 2016	Inloopavond op 9 juni in de Weijenbelt Informatie na de inloopavond direct beschikbaar gesteld aan omwonenden Meerdere uitnodigingen vanuit Resido zijn uit gegaan naar omwonenden tot vervolgoverleg. Uitnodigingen uitgegaan op 9 juni, 17 juni, 5 juli, en 4 oktober 2016. Een afspraak is er feitelijk niet gekomen ondanks alle pogingen.
Oktober 2016	Eind Oktober besluit Resido door te gaan met planvorming. Tot dit moment was er constructieve afstemming met de Wijkvereniging. Resido sluit Anterieure overeenkomst met gemeente Zwolle
December 2016	Op 19 december 2016 stelt gemeenteraad van Zwolle de coördinatieregeling vast. Omwonenden spreken in.
Februari 2017	Op 9 februari is er een eerste overleg met omwonenden, Wijkvereniging, Resido en de Gemeente Zwolle.
Juni 2017	Overleg tussen wethouder Anker, omwonenden, wijkvereniging, Resido en Gemeente Zwolle. In de afspraak zijn onderlinge knelpunten benoemd en is geïnventariseerd wat vervolgstappen moeten zijn. In dit overleg is ook besloten tot een rondwandeling, waarbij kwaliteiten van de wijk konden worden benoemd. Stedenbouwkundige van de Gemeente Zwolle was regisseur van dit proces.
Juli 2017	Op 4 juli is een rondwandeling door de buurt gehouden met daaropvolgend een bijeenkomst in de Weijenbelt, samen met omwonenden, Wijkvereniging, Resido en Gemeente Zwolle. In dit vervolgoverleg zijn kwaliteiten van de buurt geïnventariseerd en zijn wensen van omwonenden benoemd.
Juli- November	Naar aanleiding van bovengenoemde overleggen is het plan compleet gewijzigd, rekening houdend met wensen/opmerkingen die voortkwamen uit deze overleggen.
November 2017	2 november is een compleet gewijzigd plan gepresenteerd in de Weijenbelt aan winkeliers, omwonenden, Wijkvereniging in aanwezigheid van de Gemeente Zwolle. Het document getiteld Presentatie Emmaushof d.d. 2017-11-02 is toen gepresenteerd.

	Uitnodiging aan Wijkvereniging, Winkeliervereniging en omwonenden voor vervolggesprek. Voorwaarde van Wijkvereniging: nieuw parkeeronderzoek vanwege nieuw parkeerbeleid.
December 2017	Op 4 december overleg tussen Wethouder Anker, Resido separaat.
	Nieuw parkeeronderzoek verstrekt aan Gemeente Zwolle ter beoordeling. Gemeente heeft onderzoek akkoord bevonden en gedeeld met partijen.
Januari 2018	Voor Resido onaangekondigde parkeeractie in Berkum door Wijkvereniging en omwonenden.
September 2018	Op 10 september is met Winkeliers, Wijkvereniging, Gemeente Zwolle en Resido een ronde gedaan over het winkelplein. Gezamenlijk is geïnventariseerd of het mogelijk is een aantal extra parkeerplekken aan te leggen op het winkelplein.
December 2018	Op 17 december is een informatienota door Gemeenteraad Zwolle vastgesteld. Er is ingesproken door omwonenden. Vanuit uw Raad waren geen vragen of opmerkingen omtrent het plan. Ten aanzien van het onderwerp parkeren werd in de nota geconcludeerd dat er fysiek vier extra parkeerplaatsen zijn te realiseren op kosten van Resido.
Juni 2019	Wens van COOP tot uitbreiding komt in beeld.
Oktober 2019	Overleg met gemeente Zwolle, winkeliers, COOP, Wijkvereniging en Resido. Aanbod van 4 plekken vindt wijkvereniging onvoldoende. Voorwaarde voor compromis blijft 8 plekken plus 2 appartementen minder. Verzoek van COOP om ons aanbod voor het aanleggen van 4 plekken niet uit te voeren, deze kan hun wens tot uitbreiding blokkeren. Winkeliers scharen zich achter wens van COOP. Resido en COOP spreken af in contact te blijven m.b.t. het parkeervraagstuk.

Bijlage 3 Visualisaties oude plan

Bijlage 3 Visualisaties huidige plan

TheVirtualDutchMen