

Expertisecentrum
ECR - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 23 96
j.van.den.berg@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Nota van zienswijzen

**ontwerpbestemmingsplan Westenholte, Meester
Koolenweg 10**

Opdrachtgever	PULV
Opdrachtnemer	ECR
Versie	5 september 2016
Datum	5 september 2016

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	5
2.1	H. van der Zee, Ankerweg 1, 8042 EX ZWOLLE	5
2.2	N. Klomp, Ankerweg 3, 8042 EX ZWOLLE	5
2.3	H.G.V Rientjes, Ankerweg 5, 8042 EX ZWOLLE	5
2.4	G. Langius, Ankerweg 7, 8042 EX ZWOLLE	5
2.5	C. Schleper, Ankerweg 13, 8042 EX ZWOLLE	5
2.6	C. Uitzetter, Ankerweg 15, 8042 EX ZWOLLE	5
2.6.1	Advies	9
2.7	Arag, namens C. Schleper, Ankerweg 13, Postbus 230, 3830 AE Leusden	9
2.7.1	Advies	15
2.8	Usg legal, namens de heer en mevrouw Langius, Ankerweg 7, Postbus 602, 3500 LP Utrecht	15
2.8.1	Advies	19
2.9	Das, namens H.G.V. Rientjes, Ankerweg 5, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam	20
2.9.1	Advies	22
3	Bijlagen	23
3.1	Inrichtingsplan Meester Koolenweg	23
3.2	Bezonningsstudie Woningontwikkeling Ankerweg Zwolle	23

1

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Westenholte, Meester Koolenweg 10 heeft met ingang van 2 juni 2016 tot en met 13 juli 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lubeckplein te Zwolle. Deze ter inzage legging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, is op woensdag 1 juni 2016 gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op de website

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP15001-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP15001-/NL.IMRO.0193.BP15001-0003/>

Een ieder kon op een computer in het informatiecentrum het digitale plan raadplegen. Daarnaast zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan “Westenholte, Meester Koolenweg 10” zijn negen schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht door:

1. H. van der Zee, Ankerweg 1, 8042 EX ZWOLLE
2. N. Klomp, Ankerweg 3, 8042 EX ZWOLLE
3. H.G.V. Rientjes, Ankerweg 5, 8042 EX ZWOLLE
4. G. Langius, Ankerweg 7, 8042 EX ZWOLLE
5. C. Schleper, Ankerweg 13, 8042 EX ZWOLLE
6. C. Uitzetter, Ankerweg 15, 8042 EX ZWOLLE
7. Arag, namens de C. Schleper, Ankerweg 13, Postbus 230, 3830 AE LEUSDEN
8. Usg legal, namens de heer en mevrouw Langius, Ankerweg 7, Postbus 602, 3500 LP UTRECHT
9. Das, namens H.G.V. Rientjes, Ankerweg 5, Postbus 23000, 1100 DM AMSTERDAM

Deze zienswijzen zijn als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De eerste zes hierboven genoemde zienswijzen zijn in januari 2016 ontvangen. Dit is ruim voor de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Op grond van artikel 3:16, lid 3 Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 6:10, lid sub b van de Algemene wet bestuursrecht (hierna te noemen: Awb) blijft niet-ontvankelijkheidsverklaring van een zienswijze die voor het begin van die termijn is ingediend achterwege, indien een besluit ten tijde van de indiening nog niet tot stand was gekomen, maar de indiener redelijkerwijs kon menen dat dit wel al het geval was.

Datum	5 september 2016
Titel	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Westenholte, Meester Koolenweg 10

Ten tijde van de indiening van de zienswijzen, was het voorontwerpbestemmingplan Westenholte, Meester Koolenweg 10 gepubliceerd op ruimtelijke plannen.nl. Een ieder kan het bestemmingsplan dan inzien. Reclamanten meenden dat het besluit tot de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan daarmee tot stand was gekomen. Gelet hierop stellen wij voor om de reclamanten in hun zienswijze te ontvangen. De overige drie zienswijzen zijn tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend, zodat wij voorstellen ook deze reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen.

2 Zienswijzen

Wij hebben de zienswijze kort samengevat en van commentaar voorzien. De zes hieronder vermelde zienswijzen zijn gelijkluidend.

- 2.1 **H. van der Zee, Ankerweg 1, 8042 EX ZWOLLE**
- 2.2 **N. Klomp, Ankerweg 3, 8042 EX ZWOLLE**
- 2.3 **H.G.V Rientjes, Ankerweg 5, 8042 EX ZWOLLE**
- 2.4 **G. Langius, Ankerweg 7, 8042 EX ZWOLLE**
- 2.5 **C. Schleper, Ankerweg 13, 8042 EX ZWOLLE**
- 2.6 **C. Uitzetter, Ankerweg 15, 8042 EX ZWOLLE**

Samenvatting zienswijze

1. Privacy

De huizen worden zeer dicht op de bestaande erfgrens gebouwd. Het uitzicht wordt hierdoor ontnomen evenals de lichtinval en zonlicht. Er ontstaat inkijk in hun woningen. Ook ontstaat er mogelijk geluidsoverlast door de aangrenzende bebouwing en tuinen.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is het niet toegestaan om binnen twee meter van de erfgrens, vensters of andere muuropeningen aan te brengen die direct zich geven op het naburige erf.

Uit het bijgevoegde inrichtingsplan Meester Koolenweg 10 blijkt dat de kortste afstand van de geprojecteerde woningen (kavel 1) op de woning aan de Ankerweg 1, afgerond 2 meter bedraagt. Daarnaast is de afstand van de garage op kavel 4 op ca 2.46 meter geprojecteerd van de woning aan de Ankerweg 7. De overige woningen zijn alle ruim op meer dan 2 meter van de woningen aan de Ankerweg geprojecteerd. Gelet hierop levert dit geen strijd op met het Burgerlijk Wetboek. Aangezien het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt dat er tot op de perceelgrens bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen kunnen worden gerealiseerd, wordt een voorwaardelijke verplichting in de regels bij de bestemming Wonen opgenomen dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangetoond dat zich binnen twee meter van de grenslijn van het erf geen vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het aangrenzende erf uitzicht geven. Dit geldt niet voor lichtopeningen binnen twee meter die van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien.

Ruimtelijk gezien is woningbouw aanvaardbaar op deze locatie. De hoogte van de woningen sluit aan op de gebouwde omgeving, daarom is de maximale goot- en

bouwhoogte (6 en 9 meter) van de omliggende woningen ook hier van toepassing. De foodprint van de woningen is vergelijkbaar met die van de bestaande woningen aan de Ankerweg en is kenmerkend voor dit deel van Westenholte. De verdere bebouwingsdichtheid van het perceel sluit aan bij de mogelijkheden van de omgeving, door dezelfde regeling voor bijbehorende bouwwerken te hanteren. Overigens is er geen recht op blijvend uitzicht.

Met betrekking tot het ontnemen van lichtinval en zonlicht merken wij op dat er geen wettelijke eis bestaat voor de bezonning van woningen. Dat neemt echter niet weg dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet hierop is een bezonningsstudie uitgevoerd, die als bijlage aan deze nota is toegevoegd. In deze bezonningsstudie wordt de schaduwwerking van de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Deze wordt vergeleken met de voormalige bebouwing van het wijkgebouw Het Anker. Het gaat om de woningen aan de Ankerweg 1 -7 en 13-15. Zoals aangegeven is er geen wettelijke norm. Wel bestaan de normen van TNO. In deze bezonningsstudie is getoetst of de situatie voldoet aan de 'lichte TNO-norm'. Een 'lichte' norm, is een norm die minimaal twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft. In dat geval is er sprake van een aanvaardbare bezonnings situatie. Een 'strengere' norm, schrijft drie uur zon per dag in de periode 21 januari tot en met 22 november voor.

De volledige formulering van de 'lichte norm' luidt als volgt: 'er wordt voldaan aan de lichte TNO norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober'. 19 februari en 21 oktober zijn de data waarop de schaduwwerking het grootst is vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter, tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober. Vanwege dit 'parabolische' effect volstaat het om de schaduwwerking op drie dagen te onderzoeken: 19 februari, 21 juni en 21 oktober. Op elk van deze data wordt op vier tijdstippen onderzocht hoe de schaduwwerking op de omliggende woningen op de betreffende dag is. Bij toetsing aan de TNO-norm dient de bezonning van het midden van de vensterbank in de woonkamer onderzocht te worden. In de regel bevindt de woonkamer zich in ieder geval aan de voorzijde van de woning.

Uit de studie blijkt dat in de situatie dat de woningen zijn gerealiseerd op de drie onderzochte data wordt voldaan aan de 'lichte' TNO-norm. Dit geldt overigens ook in het geval er wordt uitgegaan van de voormalige bebouwing van het wijkgebouw Het Anker.

Met betrekking tot mogelijk geluidsoverlast door de aangrenzende bebouwing en tuinen, wordt opgemerkt dat door de toekomstige bewoners van de woningen geluid zal worden gemaakt. Dit behoort tot het normale gebruik van woningen. De verwachting is dan ook niet dat dit tot geluidsoverlast zal leiden. Dit kan op voorhand ook niet worden aangetoond.

Samenvatting zienswijze

2. Beperking ruimtelijke vrijheid

Bij de aankoop van hun woningen is er bewust gekozen voor de situatie zoals deze was met het ontmoetingscentrum "het Anker" op deze locatie. Deze situatie gaf hun veel ruimtelijke vrijheid en heeft nooit tot enige overlast geleid.

Reactie gemeente

Aan het feit dat er bij de aankoop bewust is gekozen voor de situatie zoals deze was met het ontmoetingscentrum "het Anker" op deze locatie, kunnen geen rechten worden ontleend. Van belang is of de nieuwe planologische situatie aansluit bij hetgeen feitelijk in de directe omgeving aanwezig is. De voorheen geldende bestemming van de binnen het plangebied gelegen gronden is niet van doorslaggevend belang. Het gaat om een ontwikkeling die naar aard en omvang past binnen de structuur van de omgeving en het ruimtelijke beleid (in het Structuurplan wordt het plangebied aangemerkt als woongebied). Verder betreft het een kleinschalige inbreidingslocatie. De locatie grenst aan bebouwing c.q. woonbestemmingen met een vergelijkbare hoogte en typologie. Inbreiding van woningen in een bestaande woonkern is daarom in beginsel aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Gelet hierop kan dan ook geconcludeerd worden dat, na de verplaatsing van het wijkgebouw, woningbouw in de lijn der verwachtingen ligt.

Samenvatting zienswijze

3. Waardevermindering

Reclamanten vrezen dat door de bebouwing en vermindering van privacy er een waardevermindering van hun huizen zal ontstaan.

Reactie gemeente

Zoals wij in onze reactie onder het kopje "2. Beperking ruimtelijke vrijheid" hebben aangegeven, gaat het om een ontwikkeling die naar aard en omvang past in een stedelijke omgeving. Ook de privacy zal naar onze mening niet onevenredig worden aangetast. Immers de afstand van de geprojecteerde woningen levert geen strijd op met het Burgerlijk wetboek (artikel 5:50, lid 1). Tevens zal er geen ernstige vermindering van dag- en zonlicht optreden. Indien reclamanten menen planschade te hebben dan kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hiertoe een verzoek indienen.

Samenvatting zienswijze

4. Bereikbaarheid tuinafscheiding

Volgens reclamanten vervalt de bereikbaarheid van de achterzijde van de tuinen bij de huizen op Ankerweg 1 tot en met 7.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 5:56 van het Burgerlijk Wetboek is het wanneer het voor het verrichten van werkzaamheden, zoals het bijvoorbeeld het snoeien van een haag, ten behoeve van een onroerende zaak (in casu de woningen aan de Ankerweg 1 tot en met 7) noodzakelijk is van een andere onroerende zaak (in casu de nieuwe eigenaren

van de tuinen die hieraan grenzen) tijdelijk gebruik te maken, de eigenaar van deze zaak gehouden dit na behoorlijke kennisgeving en tegen schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor deze eigenaar gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen.

Gelet hierop blijft de tuinafscheiding bereikbaar voor het verrichten werkzaamheden.

Indien reclamanten met dit bezwaar willen aangeven dat zij in de huidige situatie via het parkeerterrein toegang zouden hebben tot hun achtertuinen merken wij het volgende op.

In de bestaande situatie staat er tussen het parkeerterrein van het voormalige wijkgebouw en de genoemde tuinen aan de Ankerweg een haag van ca. 2 meter hoog. Zie de foto die hieronder is opgenomen. De achtertuinen zijn in de huidige situatie niet bereikbaar vanaf het parkeerterrein. Slechts de haag is bereikbaar voor onderhoud. Bovendien is bij de aankoop van deze woningen een erfdienstbaarheid gevestigd inhoudende de verplichting voor deze woningen om de stenen groenwand en het daarbij behorende talud voor zover deel uitmakend van de percelen van deze woningen, te dulden en in stand te houden, waarbij het uitdrukkelijk verboden is om de tot het talud behorende grond af te graven. Dit zal door de bouw van de woningen niet veranderen.



Haag achtertuinen Ankerweg 1 tot en met 7.

Samenvatting zienswijze

5. Parkeervoorziening

Volgens reclamanten ontstaat er een tekort aan parkeerplaatsen, gezien het feit dat de mogelijkheid van parkeren langs de huidige afscheidingswal komt te vervallen

Reactie gemeente

Het parkeerterrein achter de woningen aan de Ankerweg 1 tot en met 7 was een parkeerterrein ten behoeve van het wijkgebouw.

Ten behoeve van de nieuwe woningen worden zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet hierop ontstaat er geen tekort aan parkeerplaatsen. Voor een nadere onderbouwing van het aantal

parkeerplaatsen verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 2.7 onder het kopje “Parkeer-en verkeerproblemen”.

2.6.1 Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover er in regels van de bestemming “Wonen” een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor het bouwen binnen twee meter uit de perceelgrens en de zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren.

2.7 Arag, namens C. Schleper, Ankerweg 13, Postbus 230, 3830 AE Leusden

In aanvulling op de ingebrachte zienswijze van reclamant, die als herhaald en ingelast wordt beschouwd, worden de volgende aanvullingen ingediend.

Samenvatting zienswijze

Ladder voor duurzame verstedelijking

In tegenstelling tot hetgeen de toelichting bij het plan vermeld, is reclamant van mening dat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, wel degelijk van toepassing is op de onderhavige situatie. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft zeer recentelijk (uitspraak woensdag 29 juni 2016, nr. 201408365111R2) nog geoordeeld dat voor de toepasselijkheid van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, allereerst dient te worden vastgesteld of het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dat verband is van belang of het plan ten opzichte van het vorige planologische regime voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het mogelijk maken van 7 woningen is een dusdanige ingrijpende planologische wijziging dat men niet ontkomt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Ten opzichte van het vorige planologische regime wordt er namelijk voorzien in een ingrijpende nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ook zonder deze wettelijke ladder van duurzame verstedelijking zal afwegen of de raad zich rekenschap heeft gegeven van het risico bij dreigende overcapaciteit. Wanneer de ruimtelijke invulling tot een negatieve ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat zal leiden, kan dat een ruimtelijk relevante reden zijn om van nieuwe ontwikkelingen af te zien.

Reactie gemeente

In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 december 2014 nr. 201405237/1/R2 heeft de Afdeling geoordeeld dat acht woningen niet voorzien in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4). De in dat plan voorziene ontwikkeling werd dan ook niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn 7 woningen geprojecteerd. Gelet hierop zijn wij van mening dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook is er geen sprake van overcapaciteit in de gemeente Zwolle.

Door de Stec groep is het rapport RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering), (hierna te noemen: "RWP") opgesteld. In dit document – RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering) is opgenomen wat de afspraken zijn over de regionale woonprogrammering in West-Overijssel en is voorgelegd aan de gemeentebesturen en provincie ter besluitvorming. De gemeenten en de provincie hebben op 27 januari 2016 een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin afspraken zijn gemaakt over woonregio's en nadere afspraken over aantallen woningen en afstemming met de regio.

Tabel 1: indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2016-2026 per gemeente

Gemeente/ regio	Netto woning vraag 2016-2026	Harde plan-capaciteit 1-1-2016	Resterende woning behoefte 2016-2026	Aandeel harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2016-2026	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
West-Overijssel	17.849	8.672	9.177	49%	4.906	76%
Kop Noord	1.788	1.086	702	61%	300	78%
Staphorst	591	312	279	53%	300	104%
Steenwijkerland	1.197	774	423	65%	0	65%
Kop Zuid	8.541	3.218	5.323	38%	3.269	76%
Kampen	1.880	1.033	847	55%	1.009	109%
Zwartewaterland	540	395	145	73%	240	118%
Zwolle	6.121	1790	4.331	29%	2020	62%
Vechtdal	3.419	2.276	1.143	67%	347	77%
Hardenberg	1.921	972	949	51%	347	69%
Dalfsen	1.022	845	177	83%	0	83%
Ommen	476	459	17	96%	0	96%
Salland	4.101	2.092	2.009	51%	990	75%
Deventer	2.727	1.069	1658	39%	900	72%
Raalte	880	759	121	86%	0	86%
Olst-Wijhe	494	264	230	53%	90	72%

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwtitel ligt. Onder woningen in uit te werken plannen worden uitwerkingsplichten waarop geen directe bouwtitel rust.

Uit de hierboven opgenomen tabel 1 blijkt dat er in Zwolle sprake is van een kwantitatieve actuele behoefte van 2311 woningen voor de periode 2016-2026. Hiertoe komen we door de vraag op basis van Primos 2013 te confronteren met het aanbod in harde plannen (directe bouwtitel en uitwerkingsplichten) De woningvraag in Zwolle bedraagt 6121 woningen. Het aanbod in harde plannen is 1790 woningen en voor woningen in uit te werken bestemmingsplan 2010. Totaal bedraagt dit 3810 woningen. De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 2311 woningen. Het aantal van 7 woningen in dit bestemmingsplan maakt deel uit van de zachte plancapaciteit. Gelet op het feit dat er een ondercapaciteit is in de vraag naar het aantal woningen, is er ruim voldoende kwantitatieve ruimte voor de woningen. Het RWP is als bijlage aan de toelichting gevoegd. Ook de toelichting (2.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking) zal hierop worden aangevuld.

Tenslotte zijn wij van mening dat de woningen ruimtelijk goed inpasbaar zijn. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1.2 Stedenbouw, uitgangspunten bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze

Geluidsaspecten

Voor het aspect geluid wordt verwezen naar het actieplan geluid van de gemeente Zwolle. In het actieplan geluid wordt niet gemeld of deze tot stand is gekomen op basis van het geldend Rekenen meetvoorschrift geluid 2012. Om die reden is onvoldoende aangetoond of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wat betreft het aspect geluid.

In de toelichting wordt aangegeven dat in de regels is aangegeven dat de beoogde woningen op een afstand van 15 m van het clubgebouw moeten worden gebouwd. De bouwvlakken van beide functies liggen echter op kortere afstand dan 15 m van elkaar. Binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' zijn daarmee geluidsgevoelige functies mogelijk.

Reactie gemeente

De geluidberekeningen in het kader van het actieplan geluid (van de gemeente Zwolle) zijn met het SRM II (Standaard Reken en Meetvoorschrift II) uitgevoerd. De berekening is conform het vastgestelde meet- en rekenvoorschrift geluid 2006, versie 2009 vastgesteld.

De berekening is uitgevoerd voordat het RMV 2012 van kracht werd maar is prima toepasbaar in het kader van het bepalen van de goede ruimtelijke ordening. Ook met het "oude" RMV wordt voldoende inzicht verkregen en kan met zekerheid worden bepaald dat de voorkeursgrenswaarde op het plangebied niet wordt overschreden. Immers in het actieplan is ook de geluidsbelasting in 2030 berekend. Deze datum ligt ver na de planperiode van tien jaar voor het onderhavige bestemmingsplan.

In het actieplan wordt het geluid van alle wegen gecumuleerd en is geen wettelijke aftrek toegepast. Door deze wijze van berekenen is dit een sterke overschatting (minimaal 5 dB) met de bijdrage van de Hasselterweg.

Hieronder is een uitsnede uit de geluidskaart opgenomen. (linker afbeelding) Op de rechterafbeelding is in blauw het voormalige wijkgebouw aangegeven. Het gaat om de gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van wegverkeer in het jaar 2030. Uit het plaatje blijkt dat het plangebied ver in het groene gebied ligt. Dat wil dus zeggen dat de gecumuleerde gevelbelasting (ver) onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Een andere rekenmethode zal daar niets aan veranderen.



Ten aanzien van de afstand 15 meter van de woningen tot aan het clubgebouw, merken wij op dat de meest westelijke woning aan de Meester Koolenweg op een kortere afstand dan 15 meter is geprojecteerd nl. 13,50 meter. In de toelichting is ook een circa 15 meter opgenomen. Gelet op het feit dat het slechts één woning betreft en het clubhuis voornamelijk tijdens (natuur)ijsperiodes wordt gebruikt en deze natuurijsperiodes gemiddeld 6,5 dag per jaar voor komen kan gesteld worden dat er geen sprake is van structurele hinder. Overigens zal slechts een toekomstige bewoner hinder kunnen ondervinden. Dit geldt niet voor reclamant die hemelsbreed op een afstand van ca.65 meter woonachtig is.

Samenvatting zienswijze

Beperking van privacy en verminderd woongenot

Gelet op het feit dat hoge woningbouw mogelijk wordt gemaakt recht tegenover het perceel van reclamant, vreest hij voor een grote inperking van zijn privacy. Vanuit de hoge bebouwing, dichtbij het perceel van reclamant, wordt rechtstreeks zicht op en in zijn woning mogelijk gemaakt. Reclamant heeft zijn woning 21 jaar geleden juist aangeschaft vanwege het vrije karakter en het vrije uitzicht. Als gevolg van dit verminderde uitzicht en de beperking van de privacy vreest cliënt een waardedaling van zijn woning. Grootschalige complexe woningbouw op zeer korte afstand zal tevens een vermindering van het woongenot tot gevolg hebben.

Reactie gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie op de zienswijzen 2.1 tot met 2.6 onder de kopjes “1. Privacy”, “2. Beperking ruimtelijke vrijheid” en “3. Waardevermindering”.

Samenvatting zienswijze

Parkeer- en verkeersproblemen

In de huidige situatie zijn er 34 parkeerplaatsen gevestigd bij het buurthuis. In voorliggend plan wordt gewezen naar het parkeerbeleid van gemeente Zwolle. Gezien de gehanteerde parkeernormen is echter onvoldoende ruimte om de parkeerbehoefte van de beoogde functies op te lossen binnen het plangebied op basis van het voorliggende plan. Het parkeren als gevolg van de beoogde functies zal daarmee

worden afgewenteld op de omgeving. Dit zorgt voor een onevenredige toename van de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied.

In het plan wordt daarnaast niet ingegaan op het wegbestemmen van de bestaande formele en informele parkeervoorzieningen (maar liefst 34 plaatsen) die tevens als openbare parkeervoorzieningen worden gebruikt door de buurt. Daarnaast is ter plaatse van de woningen Ankerweg 13 en 15 in de huidige situatie sprake van parkeren op de weg. Omdat de beoogde woningen inritten zullen krijgen, zullen ook de parkeerplaatsen op de weg verdwijnen. Hiermee is in het plan geen rekening gehouden. Het wegbestemmen van de parkeergelegenheid van het Anker en de onmogelijkheid van het parkeren op straat als gevolg van de ontwikkeling, leiden tot een onevenredige toename op de parkeerdruk in en rondom het plangebied.

Reactie gemeente

De 34 parkeerplaatsen bij het buurthuis, waren ten behoeve van deze functie. Aangezien het buurthuis is gesloopt en er woningbouw is geprojecteerd wordt de bestemming Maatschappelijk vervangen door de bestemming Wonen.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt definitief beoordeeld of het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gestelde parkeernorm. In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt beoordeeld of er voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van zeven woningen mogelijk. De parkeernorm die wordt gehanteerd is 2,1 parkeerplaats per woning. Dit is inclusief bezoekers. Totaal dienen er $2,1 \times 7 = 14,7$ parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Afgerond zijn dit 15 parkeerplaatsen.

Aan de zijde van de Meester Koolenweg zijn drie woningen geprojecteerd. Per woning wordt één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. In het openbaar gebied worden 7 parkeerplaatsen gerealiseerd grenzend aan het perceel Ankerweg 1.

Het totaal aan parkeerplaatsen bedraagt dan 10. Daarnaast is er aan de zijde van de nieuw te bouwen woningen de mogelijkheid om maximaal 3 auto's te parkeren. Dit zijn informele parkeerplaatsen. Hiervoor worden geen parkeervakken aangelegd.

Aan de zijde van de Ankerweg zijn vier woningen geprojecteerd. Op eigen terrein wordt per woning 1 parkeerplaats gerealiseerd. Voor kavel 7 zijn dit er twee. In de bestaande groenstrook aan de oostzijde van de Ankerweg worden in het openbaar gebied twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is een mogelijkheid om in deze groenstrook een derde parkeerplaats aan te leggen. Aangezien het wegprofiel van de Ankerweg niet wordt gewijzigd, kan er aan de noordzijde van de Ankerweg in de nieuwe situatie ter plaatse van de woningen aan de Ankerweg 13 en 15 op de weg geparkeerd worden. Het totaal aan parkeerplaatsen bedraagt dan ten minste 7 parkeerplaatsen en maximaal 8 parkeerplaatsen.

Conclusie

Aan de zijde van de Meester Koolenweg worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd en is de mogelijkheid om drie auto's voor de nieuw te bouwen woningen te parkeren. Minimaal 10 en maximaal 13 parkeerplaatsen.

Aan de zijde van Ankerweg worden 7 parkeerplaatsen gerealiseerd. Met de mogelijkheid van een derde parkeerplaats in de groenstrook. Minimaal 7 en maximaal 8 parkeerplaatsen.

Totaal worden er minimaal 17 parkeerplaatsen en kunnen er 21 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De parkeerbehoefte van de geprojecteerde woningen voldoet hiermee aan de parkeernorm van 15 parkeerplaatsen. Gelet hierop leidt het bestemmingsplan niet tot een onevenredige toename op de parkeerdruk in de buurt.

Samenvatting zienswijze

Intensivering woon-en leefomgeving

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het realiseren van maar liefst 7 nieuwe woningen met ondersteunende functies, waarbij maatschappelijke doeleinden met lichte horeca in de toekomst niet wordt uitgesloten. Reclamant citeert een passage uit het voorliggende plan omtrent het karakter van de buurt.

"Kenmerkend blijft het kleinschalige en dorps karakter van de wijk; er is veel groen en aan de westrand een fraaivorm gegeven dorpsrand die middels groen en water overgaat in het landelijk gebied. Ter plaatse van de ontwikkellocatie grenst de wijk aan een groot weiland dat 's winters gebruikt wordt als natuurijsbaan voor de wijk (en omstreken)."

Door deze ontwikkeling zal de buurt volledig veranderen van een buurt met een dorpsachtig karakter naar een buurt die wordt ontsierd door een grootschalig nieuwbouwcomplex met alle negatieve gevolgen van dien. Dit zal leiden tot een intensivering van de woon- en leefomgeving van reclamant. Te denken valt aan: verkeersaanzuigende werking, parkeer-en verkeerproblemen, verdwijning dorps karakter etc.

Reactie gemeente

In hoofdstuk 1.1. "Aanleiding" is opgenomen dat na het afstoten van het wijkgebouw Het Anker, het college van burgemeester en wethouders in december 2012 heeft besloten dat de locatie zich het best leent voor invulling met woningbouw, waarbij maatschappelijke doeleinden en kleinschalige ondergeschikte functies als horeca niet worden uitgesloten. Vervolgens is de locatie verkocht aan Weru Projectontwikkeling BV. Deze ontwikkelaar is van plan zeven woningen op de locatie te realiseren. Hiervoor is het onderhavige bestemmingsplan gemaakt. De functie maatschappelijke doeleinden met lichte horeca is hierin juridisch niet mogelijk gemaakt. Het ligt dan ook niet in de rede dat dit in de toekomst alsnog mogelijk wordt gemaakt. Hiervoor zal dan een nieuw bestemmingsplan moeten worden gemaakt.

Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie op de zienswijzen 2.1 tot met 2.6 onder de kopjes '1. Privacy', " 2. Beperking ruimtelijke vrijheid" en "3. Waardevermindering".

Samenvatting zienswijze
Ontbrekende stukken

De bijlagen met de uitgevoerde onderzoeken waar naar wordt verwezen (bodemonderzoek en archeologisch onderzoek) ontbreken bij het voorliggende plan. De haalbaarheid van het plan is voor wat betreft deze aspecten daarmee niet aangetoond. Daarnaast is het voor de belanghebbenden onmogelijk om kennis te nemen van de uitgevoerde onderzoeken.

Reactie gemeente

Het verkennend bodemonderzoek zal alsnog aan de toelichting worden toegevoegd. Hieruit blijkt, zoals reeds in de toelichting is opgenomen, dat er milieu hygiënisch geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bouw van zeven woningen. De bodemkwaliteit is daarom geen belemmering voor het bestemmingsplan. Overigens wordt dit onderzoek uitgevoerd ter bescherming van de toekomstige bewoners en niet ter bescherming van reclamant.

Met betrekking tot het archeologisch onderzoek merken wij op dat er geen archeologisch onderzoek voor de locatie het oude Anker is. De locatie is in de toelichting per abuis verwisseld met de nieuwe locatie van het Anker. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

Het wijkgebouw van het oude Anker is inmiddels gesloopt. Het terrein is afgegraven en geroerd tot +/- 1.20 m diepte. Er is zand en menggranulaat aangevoerd en er is een tijdelijk weg aangelegd met een fundering voor de toegang tot het ijsgebouw. Door de graafwerkzaamheden zijn er geen archeologische sporen meer aanwezig. De ontgravingen zijn op deze plek tot in het dekzand uitgevoerd. Een archeologisch (vervolg) onderzoek is daarom niet meer nodig.

De rest van de plangebied heeft de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" gekregen. Deze dubbelbestemming bevat een regeling om op een passende manier rekening te houden met de kans op archeologische vondsten. Met betrekking tot het archeologisch onderzoek geldt dat dit wordt uitgevoerd ter bescherming van mogelijke archeologische vondsten in de bodem. Het treft niet het belang van reclamant.

2.7.1

Advies

Geadviseerd wordt de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover het bodemonderzoek wordt toegevoegd en het voor het overige ongegrond te verklaren.

2.8

**Usg legal, namens de heer en mevrouw Langius, Ankerweg 7,
Postbus 602, 3500 LP Utrecht**

Samenvatting zienswijze
Groenbeleid Zwolle

De toelichting op het bestemmingsplan geeft aan dat de omgeving zich kenmerkt als kleinschalig met een dorps karakter. Uw Raad heeft in het Groenbeleidsplan aangegeven natuurwaarden belangrijk te vinden en deze een duidelijk herkenbare rol in de stad te willen geven. Het verbaast reclamanten dan ook dat de woningbouwlocatie binnen het plangebied hoofdzakelijk de bestemming Wonen heeft. Het bestemmingsplan doet daar nog een schepje bovenop door in artikel 6.6.1 te bepalen

dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het aantal woningen om nog meer woningen toe te staan.

De te ontwikkelen locatie zal met het onderhavige bestemmingsplan niet alleen geen bijdrage leveren aan het groenbeleid zoals uw Raad dat voorstaat, maar zelfs afbreuk hieraan doen. Door het niet opnemen van de bestemmingen Groen en Water is een zorgvuldige landschappelijke inpassing niet gewaarborgd. Deze aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de wijk tast het woongenot van reclamanten op onaanvaardbare wijze aan.

Reactie gemeente

Zoals in de toelichting in hoofdstuk 3.3.1 is aangegeven was in het plangebied een wijkcentrum annex sporthal en bijbehorende parkeerplaats aanwezig. Aangrenzend een laaggelegen ijsbaan, die agrarisch wordt gebruikt. Er staan geen bijzondere bomen in of nabij het plangebied. Behalve de ijsbaan zelf (grasland) is er weinig groen aanwezig in het plangebied. In het bestemmingsplan wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt. In de toelichting is onderbouwd dat deze functie ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar is. De woningen krijgen de bestemming Wonen. Onduidelijk is waarom in het plangebied de bestemmingen Groen en Water hadden moeten worden opgenomen. In een bestemmingsplan krijgen slechts structuurgroen en het buurtgroen de bestemming 'Groen'. Deze zijn niet gelegen in het plangebied. De bestemming Water wordt slechts opgenomen voor al het water dat van belang is voor de waterhuishouding van het gebied. In het plangebied is geen water gelegen. Niet valt in te zien waarom de woningen afbreuk doen aan het groenbeleid.

Samenvatting zienswijze

Woonagenda

In de Woonagenda geeft de gemeente aan, kort gezegd, een gedifferentieerd woningaanbouw na te streven. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet enkel in de bouw van reguliere woningen, dus in het hoge segment. Het plan draagt op geen enkele wijze bij aan sociale woningbouw of wonen met zorg. Het lijkt erop, ook als je kijkt hoe groot het woningbouwvlak is ingetekend op de plankaart en gebruikmaking van artikel 6.6.1 derhalve in de rede ligt, dat men streeft naar winstmaximalisatie in plaats van bouwen met een visie en een gedifferentieerd aanbod. De bouw van het nieuwe wijkcentrum in Stinspoort zal het nodige hebben gekost.

Reactie gemeente

De gemeente schrijft niet vooraf in detail voor welke woningen, waar en wanneer gebouwd moeten worden. Maar vanuit haar publieke rol toetst de gemeente de plannen op ruimtelijke kwaliteit en het ontstaan van een mix van producten en woningtypen. Daarbij is de opgestelde Kleurenwaaier, onderdeel van de Woonagenda, een hulpmiddel. Concreet betekent dit dat plannen, waarin een of meerdere van de onderdelen van de kleurenwaaier zijn meegenomen in fasering voorrang wordt verleend boven andere ontwikkelingen.

Voor de woningen betekent het dat deze zijn te categoriseren als kwalitatief goede, dure, grondgebonden koopwoningen van circa € 325.000,00 zoals die is terug te vinden in de kleurenwaaier.

Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn van mening dat de parkeerdruk in de wijk aanzienlijk zal toenemen. Duurdere woningen betekent ook twee tot drie auto's per gezin. Daarnaast zal men zeker in de weekenden gasten ontvangen die ook met de auto komen. Gezien de huidige wijkstructuur is niet in te zien hoe en waar er extra openbare parkeerplaatsen kunnen komen. Dit gaat ten koste van de bereikbaarheid van het perceel van reclamanten.

Binnen de wijk geldt een snelheidsregime van 30 km per uur. Door de realisatie van de woningen zullen de verkeersbewegingen fors toenemen. Reeds is betoogd dat één gezin vaak twee tot drie auto's heeft. Deze verkeersaantrekkende werking zal de verkeersveiligheid geen goed doen. Het bestemmingsplan gaat op geen enkele manier in hoe de veiligheid wordt gewaarborgd. Daarnaast bieden de smalle wegen geen voldoende ruimte voor het bouwverkeer dat zich kenmerkt door kolossale vrachtwagens. Gezien de huidige parkeerdruk, vermeerdering en vermenging van verkeer - auto's, fietsers, brommers - en de aanwezigheid van bouwverkeer, zullen verkeersongevallen onherroepelijk plaatsvinden.

Wanneer de ijsbaan in de winter in gebruik is, heeft dit een grote verkeersaantrekkende werking. Auto's worden in de wijk geparkeerd en soms zelfs op privé terrein.

Reclamanten vragen zich dan ook af hoe de gemeente het parkeren ten behoeve van de ijsvereniging gaat oplossen met het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 2.7 onder het kopje 'Parkeer- en verkeerproblemen'

Verkeersmaatregelen zoals drempels en verkeersveiligheid worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Bovendien wordt afgevraagd of de verkeersveiligheid zal afnemen. Het plan voorziet in het realiseren van 7 woningen. Ten opzichte van het totale woningaanbod in het gebied, is dit een zeer beperkte toename, die qua functie bovendien passend is in de omgeving. Daarbij is met de sloop van het wijkcentrum het Anker ook een verkeersaantrekkende functie uit Westenholte verdwenen.

Met betrekking tot de ijsbaan wordt opgemerkt dat geen aparte parkeernorm is aangegeven. Dit omdat de ijsbaan slechts op een beperkt aantal momenten per jaar (gemiddeld 6,5 keer) gebruikt wordt. Daarbij zijn de gebruikers voornamelijk bewoners uit Westenholte zelf. Deze gebruikers komen op de fiets of lopend. Ten behoeve van het fietsparkeren is daarom een ruime fietsenstalling (80 fietsklemmen) gerealiseerd op het terrein van de ijsbaan. Voor de eventueel resterende parkeerbehoefte wordt uitgegaan van dubbelgebruik van de openbare parkeerplaatsen.

Samenvatting zienswijze

Wateroverlast

De toelichting op het bestemmingsplan gaat in op het voorkomen van wateroverlast. Zo adviseert de toelichting een drempelhoogte van 20 cm boven het straatpeil, oftewel verhoogd bouwen. Dit is een goed advies, maar het betekent wel dat wateroverlast binnen de woningbouwlocatie wordt afgewenteld op de omliggende wijk waaronder het perceel van reclamanten. Het mag duidelijk zijn dat het afwentelen van het regenwater op onder andere het perceel van reclamanten simpelweg niet aanvaardbaar is.

Eerder is betoogd dat de locatie in hoge mate bebouwd zal worden door de afwezigheid van de bestemmingen Groen en Water. Het hemelwater kan dan ook niet binnen de woningbouwlocatie worden opgevangen en verwerkt. Dit is geheel in strijd met het Waterbeheer 21 eeuw wat als pijler heeft: vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is de eis opgenomen dat hemelwaterafvoer (van daken, terrassen en parkeerplaatsen) binnen het plangebied moet worden geborgen en worden geïnfiltreerd in de bodem. Daarbij is men verplicht om infiltratievoorzieningen aan te leggen zodat minimaal 20 mm neerslag op eigen terrein zonder problemen geborgen kan worden. Deze eis past in de pijler vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren naar de ondergrond. Het is hiervoor niet noodzakelijk om een bestemming Groen of Water op te nemen. Dit infiltratiebeleid sluit aan op de landelijke Waterwet waarin is vastgelegd dat burgers en bedrijven in eerste instantie zelf verantwoordelijk zijn voor het hemelwater dat op hun terrein valt. Dit houdt in dat men hemelwater niet mag afwentelen naar naastliggende percelen. Dit geldt voor het te ontwikkelen terrein maar ook voor de bestaande woningen aan de Ankerweg.

De nieuwe toegangsweg naar de ijsbaan wordt zo ingericht dat bij overvloedige regenval het water kan afvloeien naar de ijsbaan, daar waar het geen overlast veroorzaakt.

Door de infiltratie-eis wordt het bestaande gemeentelijk (gemengde) rioolstelsel ontlast. Dit is verbetering ten opzichte van de huidige situatie, omdat het oude anker op het riool loosde. De kans dat het riool het water niet kan verwerken wordt hierdoor verkleind en is ook voor de buurt een verbetering.

Daarnaast is in het bestemmingsplan het advies opgenomen, om een drempelhoogte van 20 cm boven het straatpeil te hanteren, dit om instroom van hemelwater te voorkomen. Dit is geen eis, zoals het infiltreren van hemelwaterafvoer op het eigen perceel. Door de infiltratie-eis, is zoals gezegd de kans op wateroverlast voor de omgeving kleiner dan in de huidige situatie.

Tenslotte zal de hoogte van het te ontwikkelen terrein bij het bouwrijp maken zo goed mogelijk aansluiten op de bestaande hoogte van de aangrenzende percelen. De achtertuinen van de te ontwikkelen woningen komen dan ook niet hoger te liggen dan de achtertuinen van de bestaande woningen aan Ankerweg. Vooraf is hiervoor een check gedaan van de maaiveldhoogtes rondom het te ontwikkelen gebied.

Gelet op de eis om infiltratievoorzieningen aan te leggen om eigen terrein, de hoogte van het te ontwikkelen terrein goed aansluit op de hoogte van de aangrenzende percelen en de nieuw aan te leggen weg naar de ijsbaan zodanig wordt ingericht dat bij overvloedige regenval kan afvloeien naar de ijsbaan, is de kans dat regenwater wordt afgewenteld op het perceel van reclamant zeer gering.

Samenvatting zienswijze

Woongenot

De bouwmogelijkheden van het ontwerp bestemmingsplan staan op gespannen voet met de privacy van cliënten. Zeven of zelfs nog meer woningen op het perceel met de nodige inkijk vanaf de verdiepingen, de bestemming Wonen tot op de perceelsgrens,

mogelijk een ontsluitingsweg langs de erfafscheiding met de nodige geluid- en stankoverlast van auto's en uitlaatgassen: cliënten vrezen terecht voor aantasting van het woongenot en schending van hun privacy. Ook hun zonnige tuin waar zij graag vertoeven, zal in schaduw worden gehuld door de te bouwen woningen. Daarnaast is er sprake van een verminderd uitzicht door de oprukkende bebouwing. Met schrik hebben reclamanten in de toelichting gelezen dat de locatie zich leent voor woningbouw, maar ook voor kleinschalige ondergeschikte functies als horeca.

Reactie gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie op de zienswijzen 2.1 tot met 2.6 onder de kopjes '1. Privacy', " 2. Beperking ruimtelijke vrijheid".

Daarnaast is in onze reactie op zienswijze 2.7 onder het kopje ' Intensivering woon-en leefomgeving' aangegeven dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid van horeca niet is opgenomen.

Samenvatting zienswijze

Conclusie

Alles overwegende komen cliënten dan ook tot de conclusie dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp bestemmingsplan is niet zorgvuldig voorbereid, mist een goede belangenafweging en ontbeert een deugdelijke motivering. De belangen van cliënten, die recht hebben op woongenot, privacy en veiligheid, worden bij vaststelling van het bestemmingplan op onaanvaardbare wijze aangetast. Cliënten verzoeken uw raad dan ook het onderhavige bestemmingsplan in deze hoedanigheid niet vast te stellen.

Reactie gemeente

Wij zijn van mening dat in de beantwoording van de zienswijzen is aangetoond dat het woongenot en veiligheid van reclamanten niet onevenredig worden aangetast. Ten aanzien van privacy wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen twee meter uit de perceelgrens geen vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het aangrenzende erf uitzicht geven. In de toelichting is daarnaast zorgvuldig onderbouwd, waarom de woningbouw aanvaardbaar en inpasbaar is.

2.8.1

Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover er in regels van de bestemming "Wonen" een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor het bouwen binnen twee meter uit de perceelgrens en de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

2.9

Das, namens H.G.V. Rientjes, Ankerweg 5, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

In aanvulling op de ingebrachte zienswijze van reclamant, die als herhaald en ingelast wordt beschouwd, worden de aanvullingen ingediend.

Samenvatting zienswijze

In de bestaande situatie is er een dorpshuis/wijkcentrum aanwezig. Daarvoor is er een grote parkeerplaats aanwezig, die noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte van de bewoners van de omliggende woningen. Het perceel van reclamant grenst aan de achterzijde aan dit parkeerterrein, zodat reclamant de mogelijkheid heeft om vanaf de achterzijde van het perceel naar de openbare weg te komen.

Reactie gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 2.7 onder het kopje 'Parkeer- en verkeerproblemen' voor wat betreft de parkeerplaats bij het voormalige wijkgebouw. Ten aanzien van de bereikbaarheid van deze parkeerplaatsen door reclamant verwijzen wij naar onze reactie op zienswijzen 2.1 tot en met 2.6 onder het kopje '4. Bereikbaarheid tuinafscheiding'

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft bij de aankoop van zijn woning er bewust voor gekozen voor de situatie zoals deze aanwezig was met het dorpshuis/wijkcentrum. Deze situatie gaf hem veel ruimtelijke vrijheid, en heeft nimmer tot overlast geleid.

Reactie gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie op de zienswijzen 2.1 tot met 2.6 onder het kopje "2. Beperking ruimtelijke vrijheid".

Samenvatting zienswijze

Op grond van artikel 3.6.1 Bro bestaat de verplichting om de zogenoemde 'ladder van duurzame verstedelijking' te hanteren wanneer een ruimtelijk besluit een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' is onder meer afhankelijk van de omvang van het bouwplan en de locatie van het bouwplan. In casu is ten onrechte verzuimd om de ladder van duurzame verstedelijking te hanteren. De verwijzing in het bestemmingsplan naar de uitspraak van de Afdeling d.d. 18 december 2013 (201302867/1/R4) maakt dit niet anders, nu er in die zaak slechts 3 woningen rechtstreeks mogelijk werden gemaakt, en niet gebleken is dat de locaties vergelijkbaar zijn.

Reactie gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie op de zienswijzen 2.7 onder het kopje "Ladder van duurzame verstedelijking".

Samenvatting zienswijze

Reclamant wordt door het ontwerp bestemmingsplan "Westenholte, Meester Koolenweg 10" geconfronteerd met een behoorlijke stedelijke ontwikkeling direct tegen zijn perceel aan. Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt zelfs dat de enkelbestemming "wonen" wordt opgenomen, tot aan de erfgrans met het perceel van reclamant. Dit brengt met zich mee dat de achterkant van zijn perceel volledig ingesloten zal komen te zitten en dat er niet langer meer de mogelijkheid bestaat om vanaf de achterzijde van het perceel naar de openbare weg te komen. Het behoeft nauwelijks betoog dat reclamant zich hier geheel niet in kan vinden.

Reactie gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie op de zienswijzen 2.1 tot met 2.6 onder het kopje 4 "Bereikbaarheid tuinafscheiding".

Samenvatting zienswijze

De bouwvlakken van de woningen zijn geprojecteerd dicht bij de woningen gelegen aan de Ankerweg. De ligging van deze bouwvlakken, in combinatie met de maximale bouwhoogte van maar liefst 9 meter brengt met zich mee dat er sprake zal zijn van een forse afname van privacy en aanzienlijke vermindering van lichtinval en bezonning.

Reactie gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie op de zienswijzen 2.1 tot met 2.6 onder het kopje '1. Privacy'

Samenvatting zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan 'Westenholte, Meester Koolenweg 10' brengt met zich mee dat er een groot aantal parkeerplaatsen zullen verdwijnen. Deze parkeerplaatsen zijn echter wel hoognodig in dit gebied waar toch al een hoge parkeerdruk bestaat. Uit het ontwerp bestemmingsplan 'Westenholte, Meester Koolenweg 10' kan niet worden afgeleid welke concrete plannen er bestaan om aan de totale parkeerbehoefte in de buurt te kunnen voldoen.

Reactie gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie op de zienswijzen 2.7 onder het kopje "Parkeer- en verkeerproblemen".

Samenvatting zienswijze

Gelet op het voorgaande geeft reclamant in overweging om het bestemmingsplan 'Westenholte, Meester Koolenweg 10' niet op deze wijze vast te stellen. Reclamant heeft op zich geen bezwaar tegen het realiseren van woningbouw op de locatie van het dorpshuis/wijkcentrum, mits de woningen op grotere afstand van zijn worden geprojecteerd, de parkeervoorziening behouden blijft, en cliënt de mogelijkheid zal behouden om vanaf de achterzijde van het perceel naar de openbare weg te komen.

Reactie gemeente

Hierboven is reeds ingegaan op het parkeren en de bereikbaarheid van het perceel van reclamant. In de toelichting is daarnaast zorgvuldig onderbouwd, waarom de woningbouw aanvaardbaar en inpasbaar is.

Ten aanzien van privacy wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen twee meter uit de perceelgrens geen vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het aangrenzende erf uitzicht geven.

2.9.1 Advies

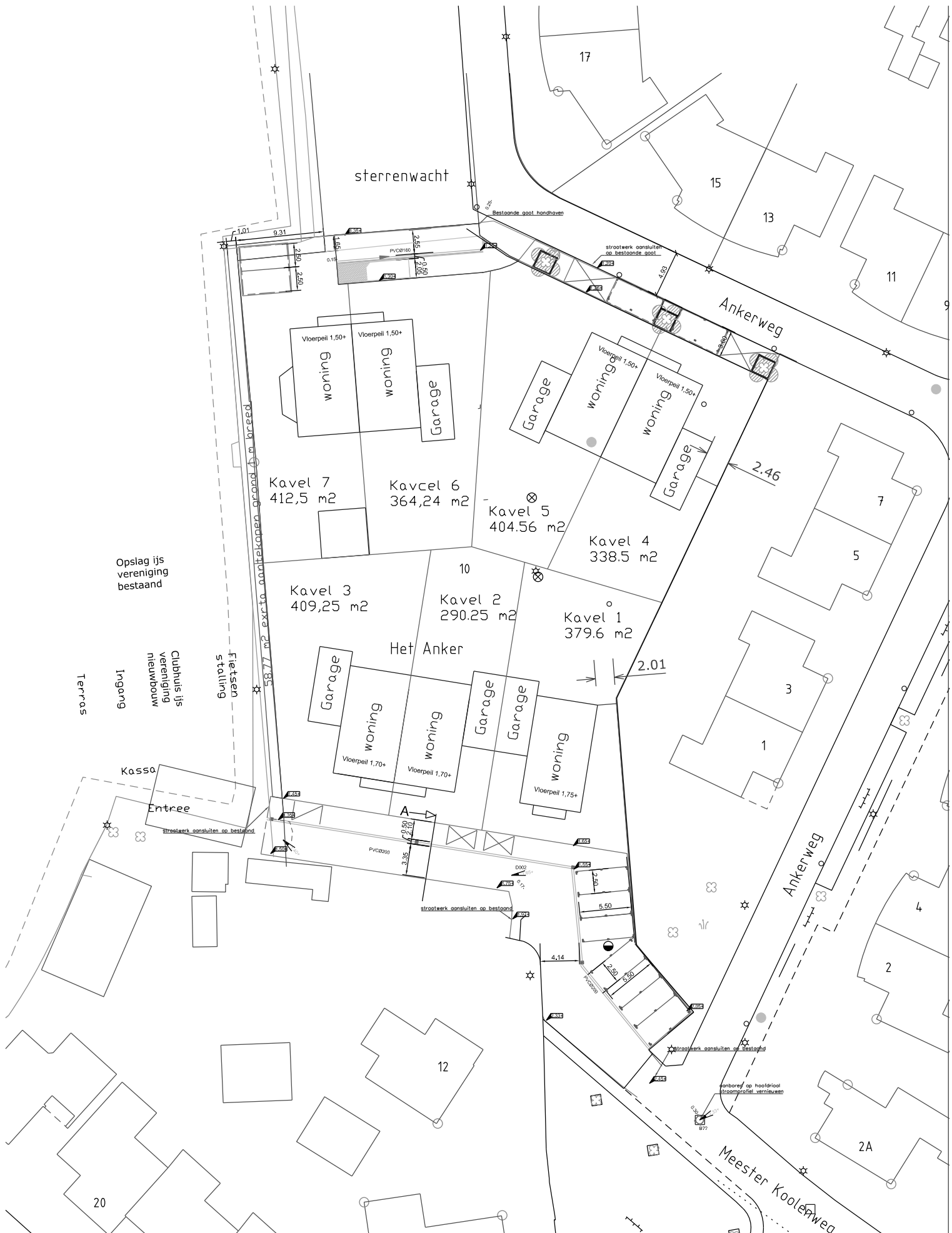
Voorgesteld wordt om de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover er in regels van de bestemming “Wonen” een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor het bouwen binnen twee meter uit de perceelgrens en de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

Datum	5 september 2016
Titel	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Westenholte, Meester Koolenweg 10

3 Bijlagen

3.1 Inrichtingsplan Meester Koolenweg

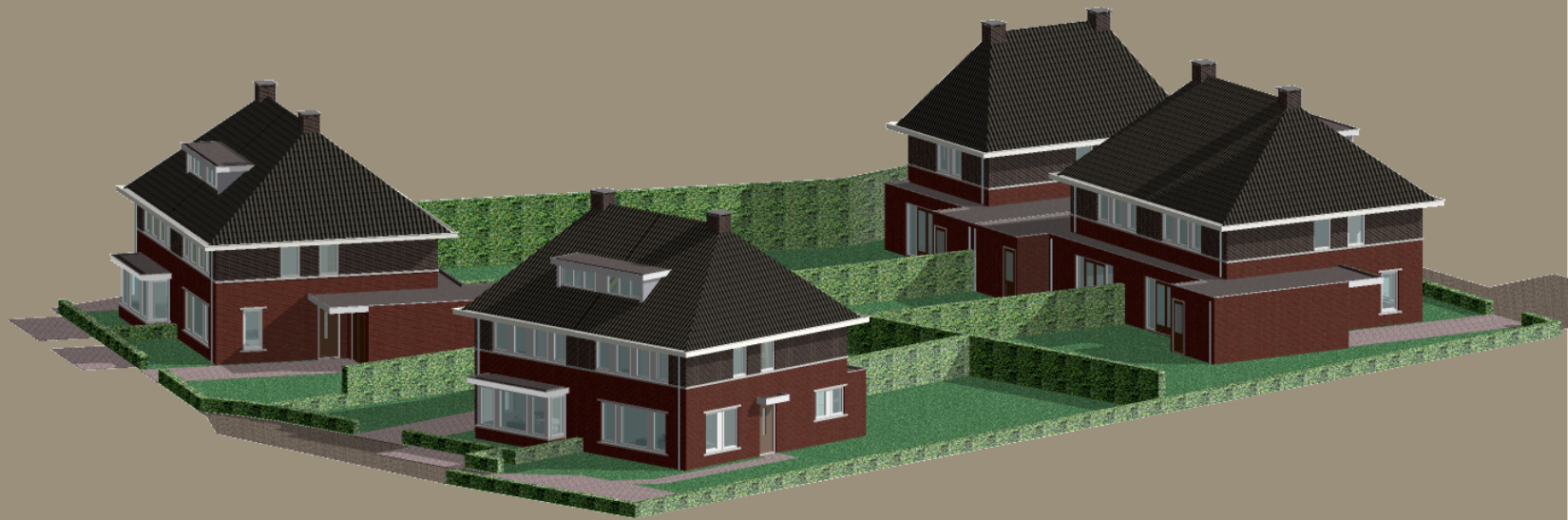
3.2 Bezonningsstudie Woningontwikkeling Ankerweg Zwolle



Inrichtingsplan Mr. Koolenweg 10

Woningontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie



woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Situatie



woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

1 AANLEIDING

Voor de realisatie van een zevental woningen op het terrein waar nu sporthal Het Anker is gesitueerd is deze bezonningsstudie opgesteld. Dit om het effect op de bezonning van de omliggende woningen weer te geven. In deze bezonningsstudie wordt de schaduwwerking van de huidige en toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt, zodat hierover conclusies kunnen worden getrokken. Hierbij wordt getoetst of deze voldoet aan de 'lichte' TNO norm.

2 TOETSINGKADER EN ONDERZOEKSMETHODE

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot de bezonning. Wel bestaat de norm van TNO: een 'lichte' norm die minimaal twee uur zon per dag in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft. Hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

De schaduwwerking van de huidige en de toekomstige situatie wordt onderzocht op drie dagen, te weten 19 februari, 21 juni en 21 oktober en op vier tijdstippen, te weten 9:00 uur, 12:00 uur, 15:00 uur en 18:00 uur.

3 CONCLUSIE

19 februari

Door de realisatie van de nieuwe woningen is er op 19 februari om 15:00 uur sprake van extra schaduwwerking over de bestaande woningen van Ankerweg nr. 13 en 15 ten opzichte van de schaduwwerking op dit tijdstip van de huidige sporthal. Er wordt voldaan aan de TNO-norm (minimaal twee uur zon per dag).

21 juni

In de achtertuin van Ankerweg nr. 1 en 7 is er slechts om 18:00 uur sprake van extra schaduwwerking ten opzichte van de schaduwwerking van de huidige sporthal het Anker. Er wordt voldaan aan de TNO-norm (minimaal twee uur zon per dag).

21 oktober

De nieuwe woningen van kavel 4 en 5 geven om 15:00 uur enige schaduw in de tuin van Ankerweg nr. 13 en 15. In de huidige situatie is er op dit tijdstip geen schaduwwerking in deze tuinen. Ook hier wordt voldaan aan de 'lichte' norm van TNO. Het grootste gedeelte van de dag is er zon.

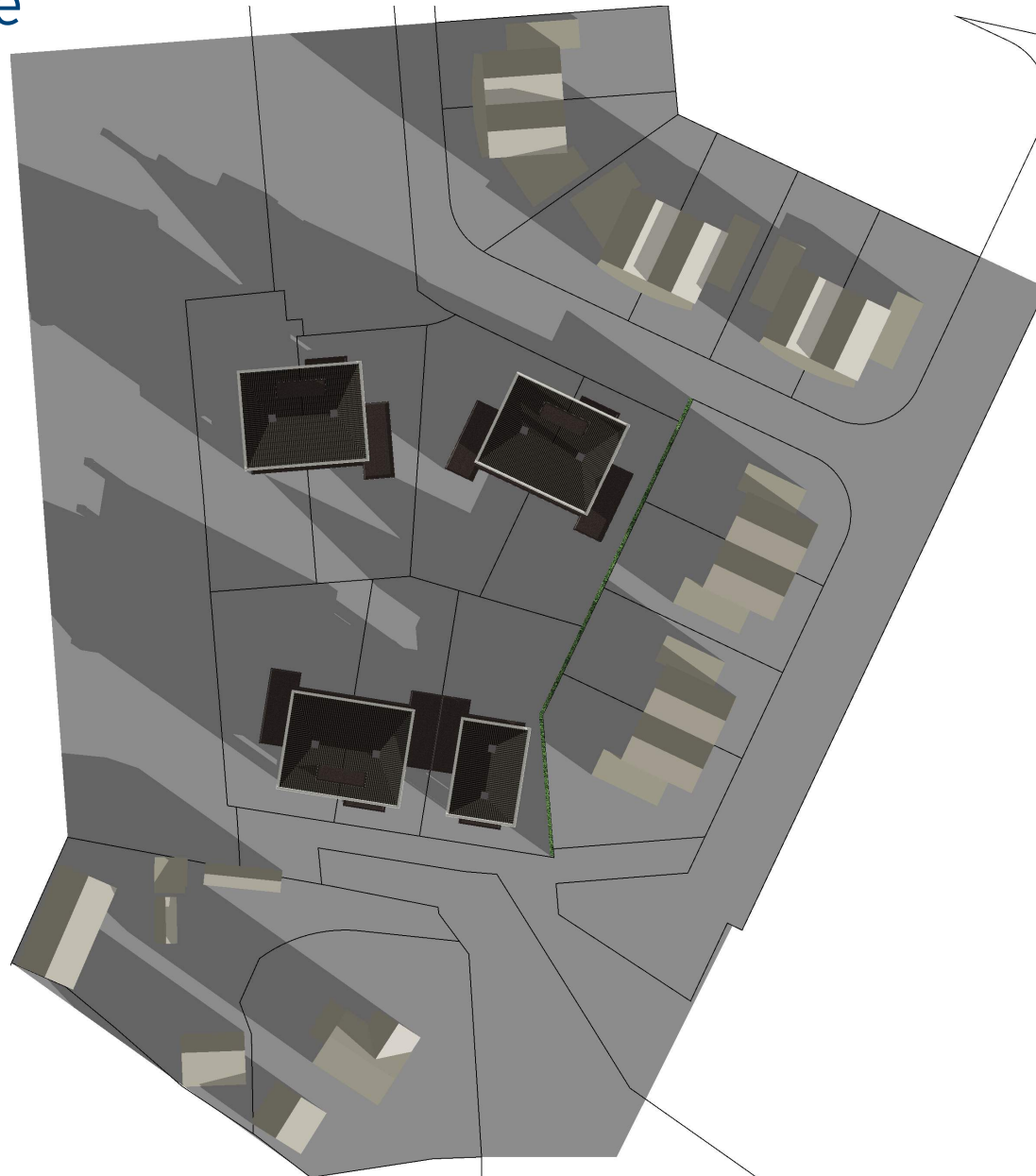
Geconcludeerd kan worden dat alle woningen ruimschoots voldoen aan de 'lichte' TNO-norm.

woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 19-02-jjjj

Tijdstip: 09:00

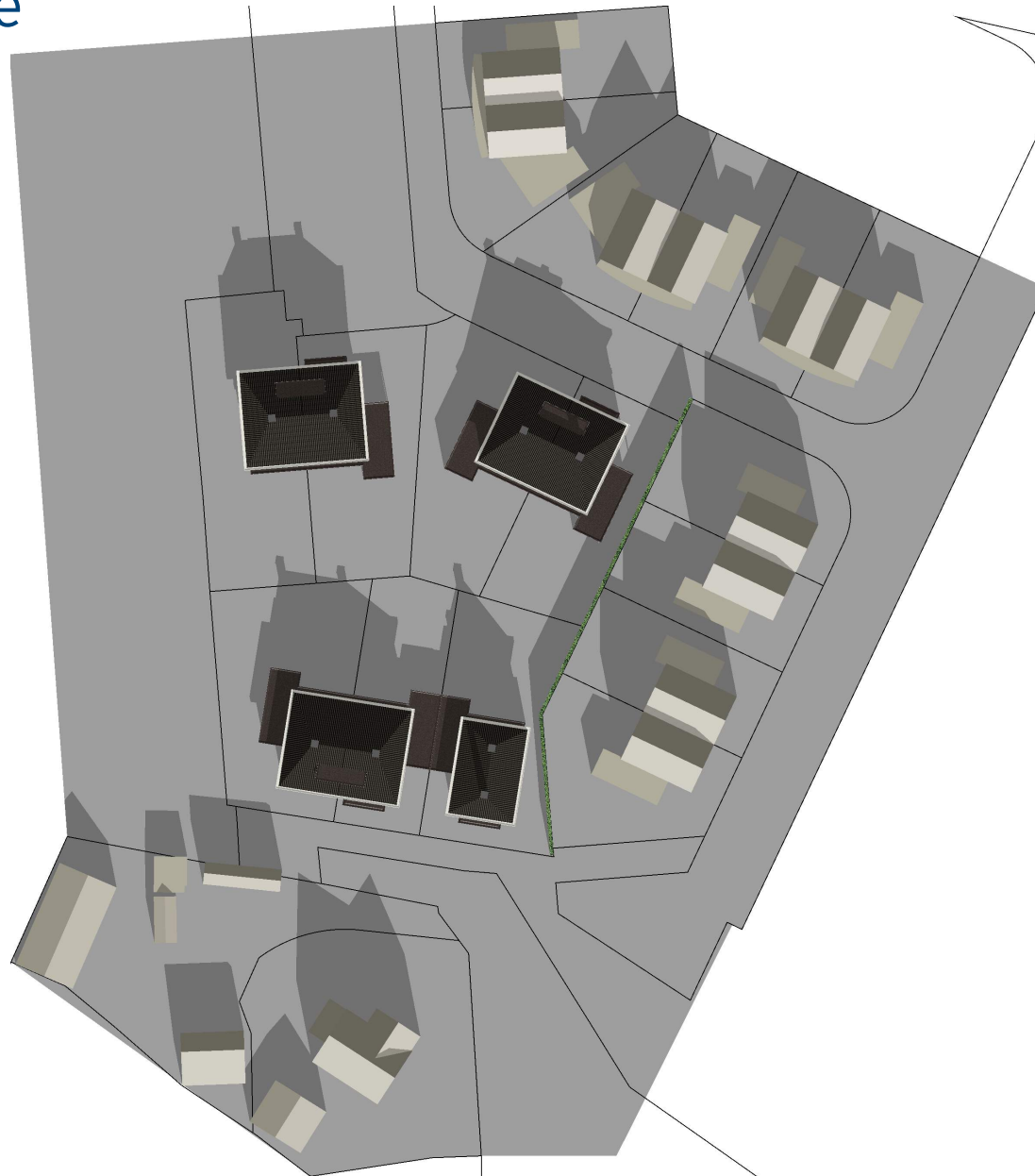


woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 19-02-jjjj

Tijdstip: 12:00

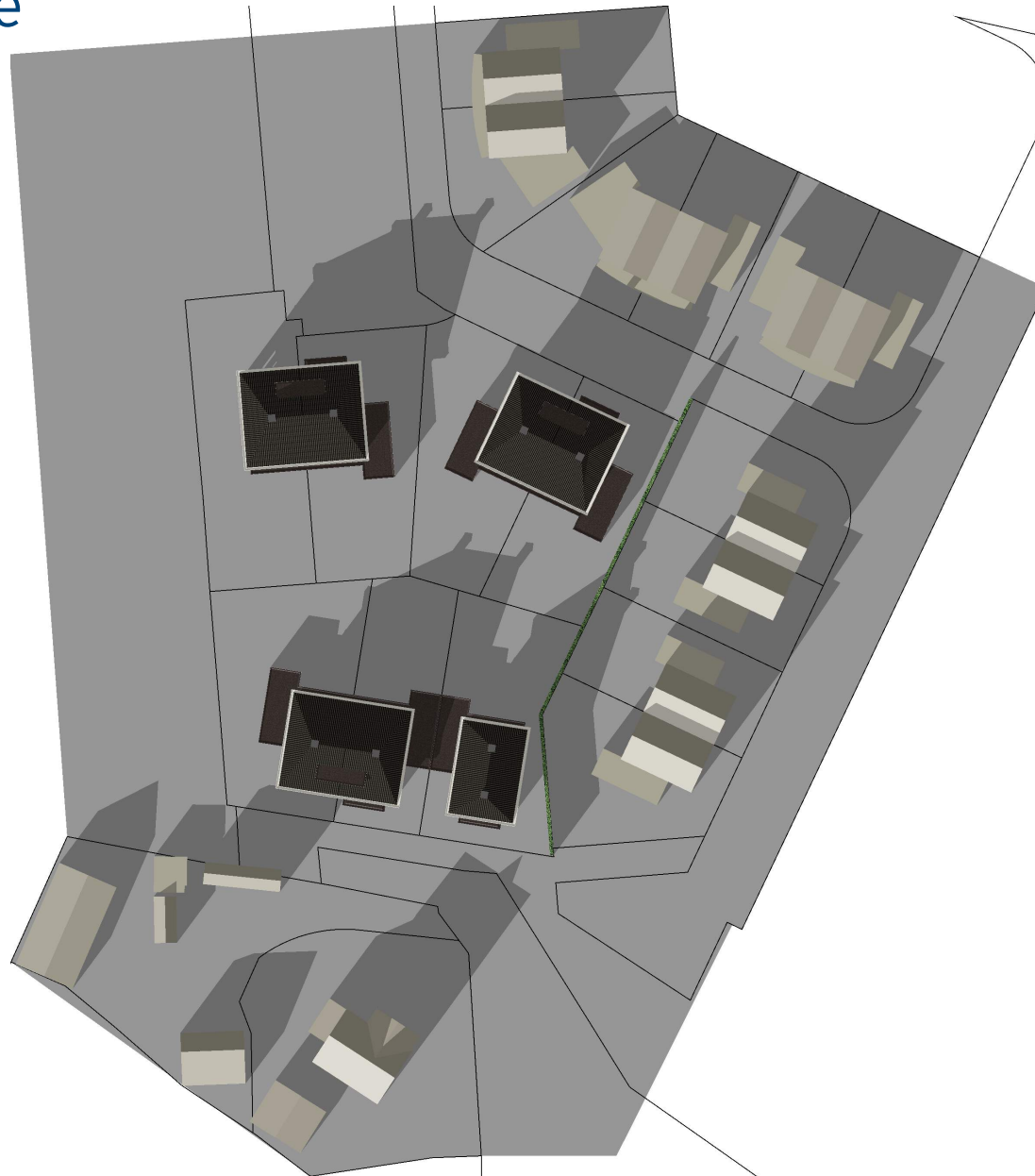


woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 19-02-jjjj

Tijdstip: 15:00

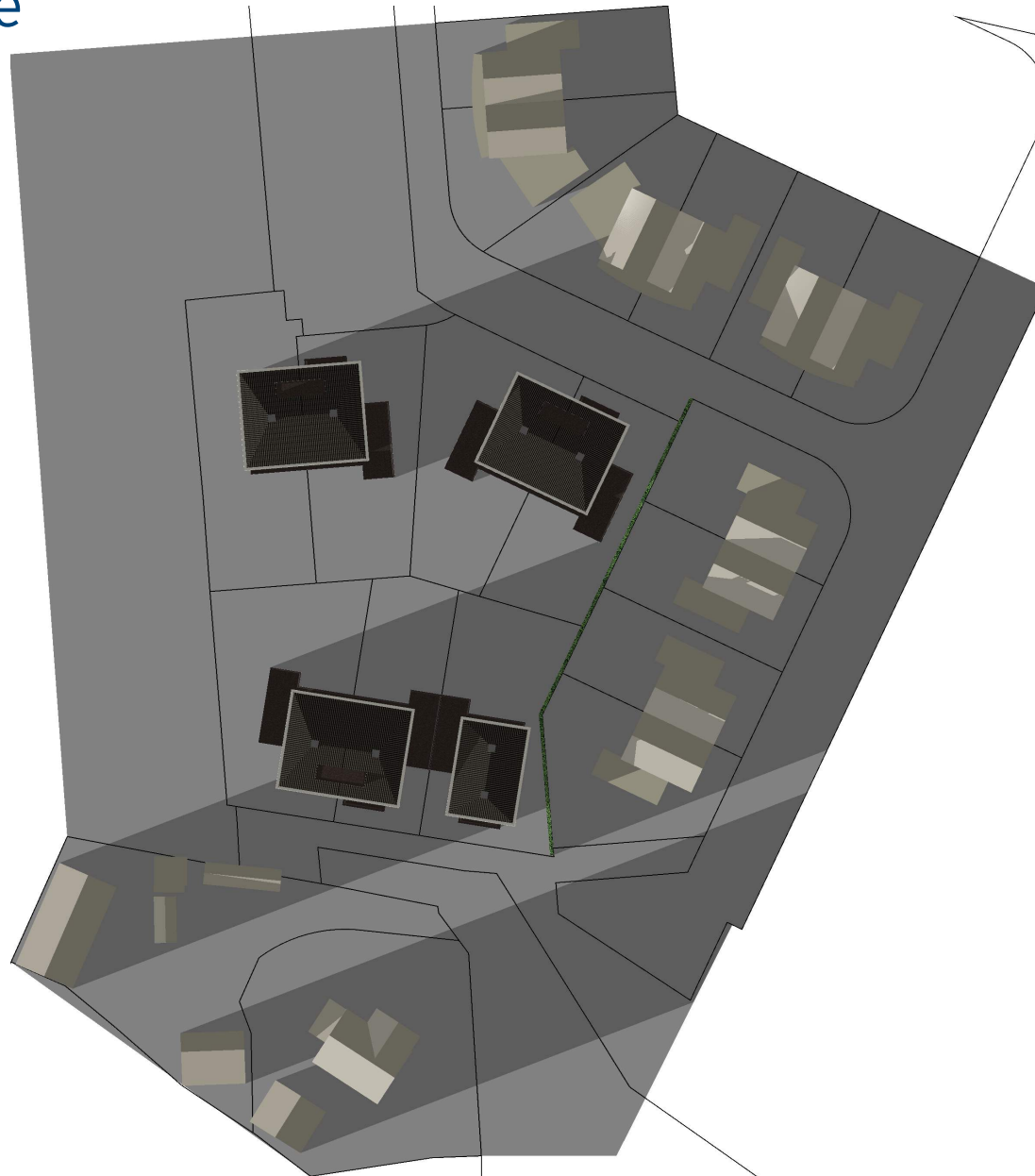


woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 19-02-jjjj

Tijdstip: 18:00



woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-06-jjjj

Tijdstip: 09:00



woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-06-jjjj

Tijdstip: 12:00



woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-06-jjjj

Tijdstip: 15:00



woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-06-jjjj

Tijdstip: 18:00

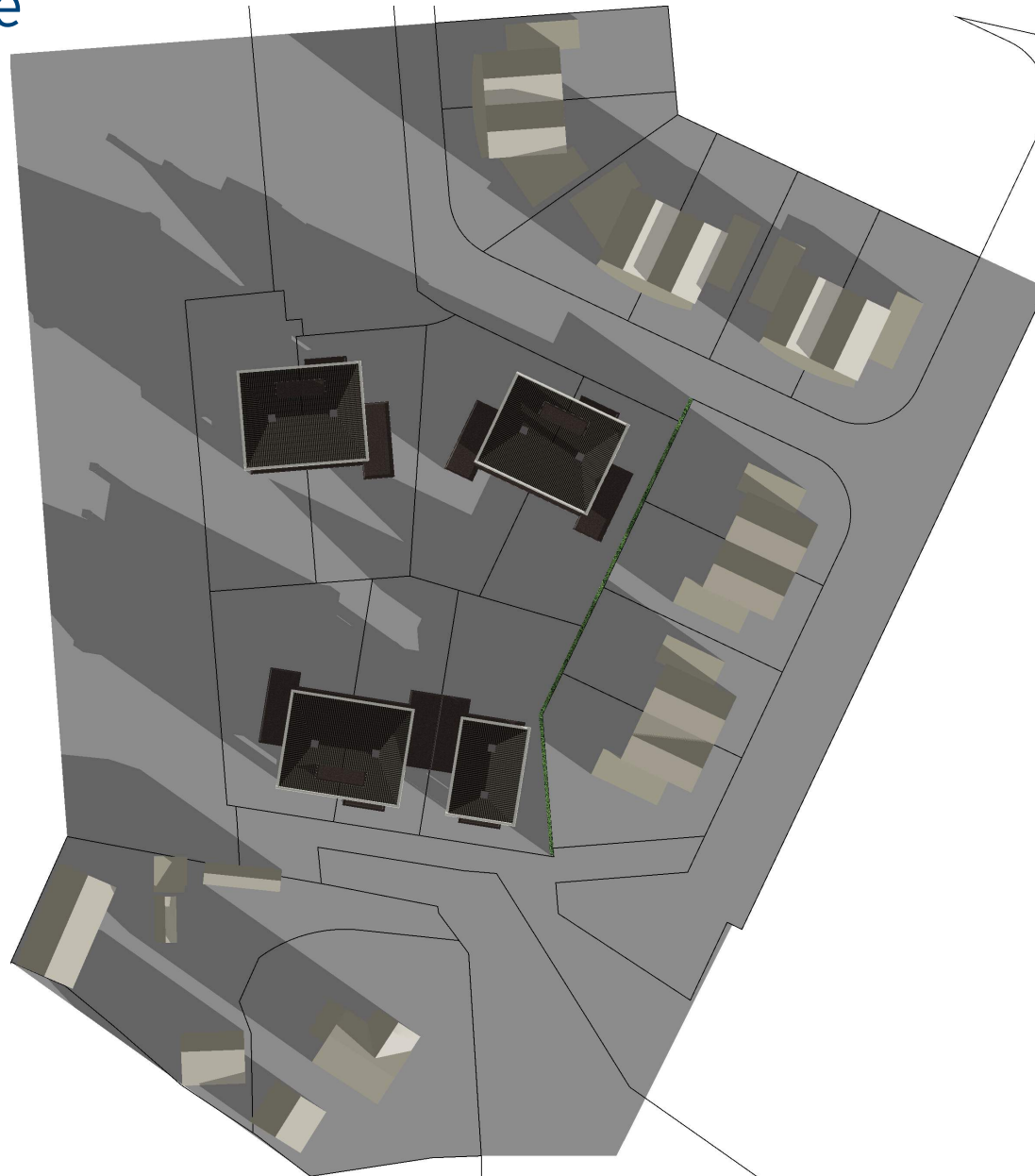


woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-10-jjjj

Tijdstip: 09:00

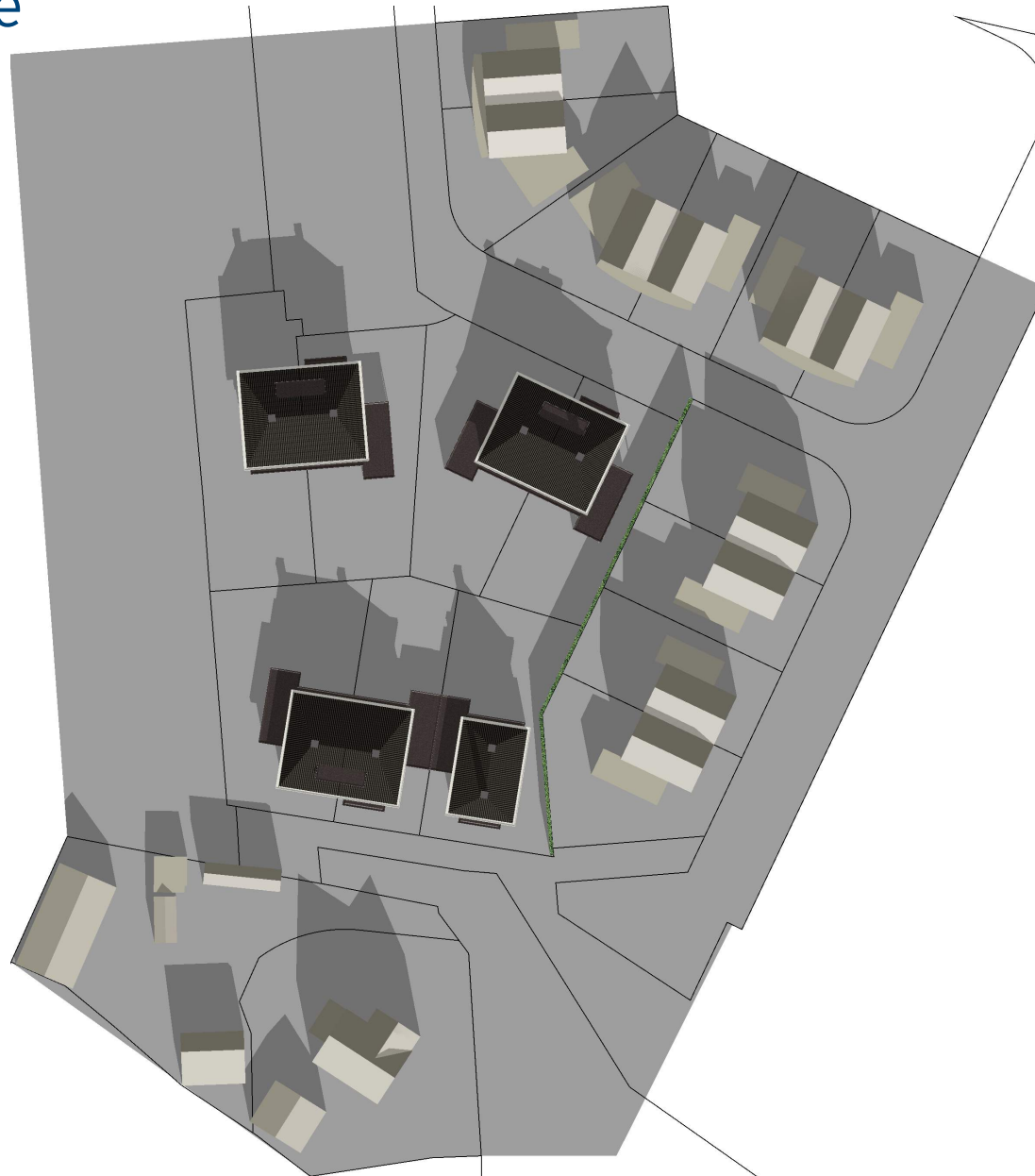


woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-10-jjjj

Tijdstip: 12:00

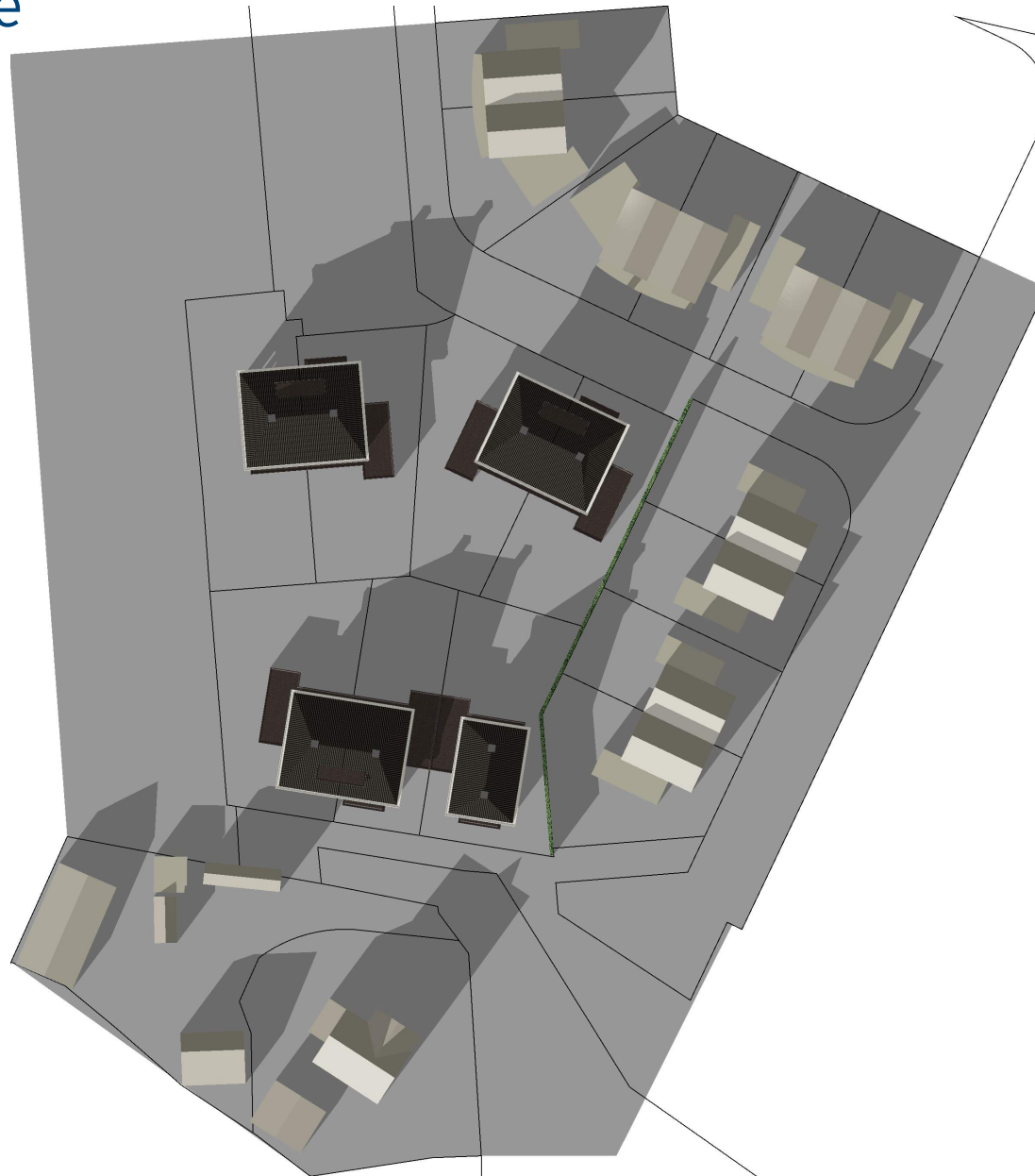


woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-10-jjjj

Tijdstip: 15:00

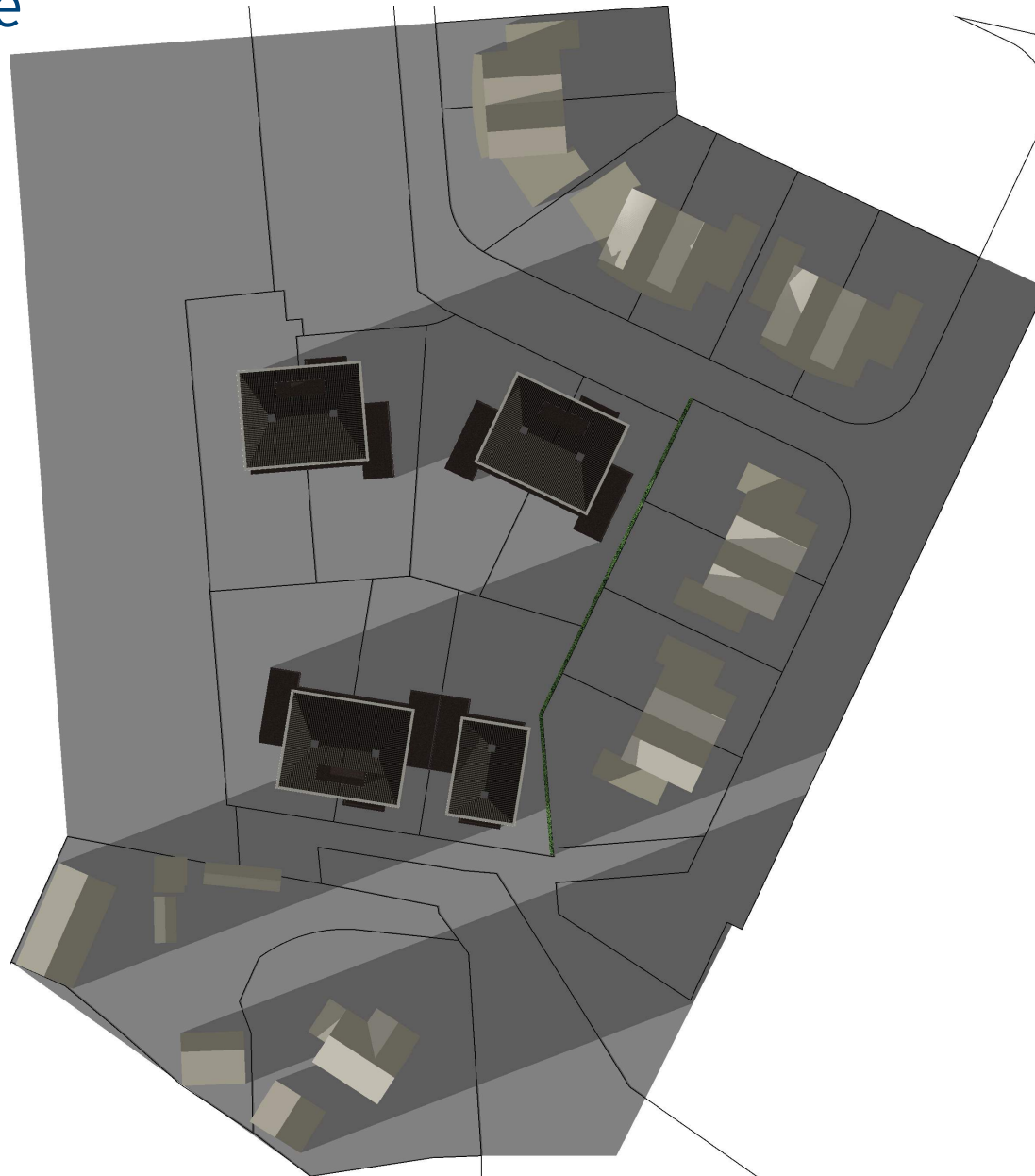


woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-10-jjjj

Tijdstip: 18:00

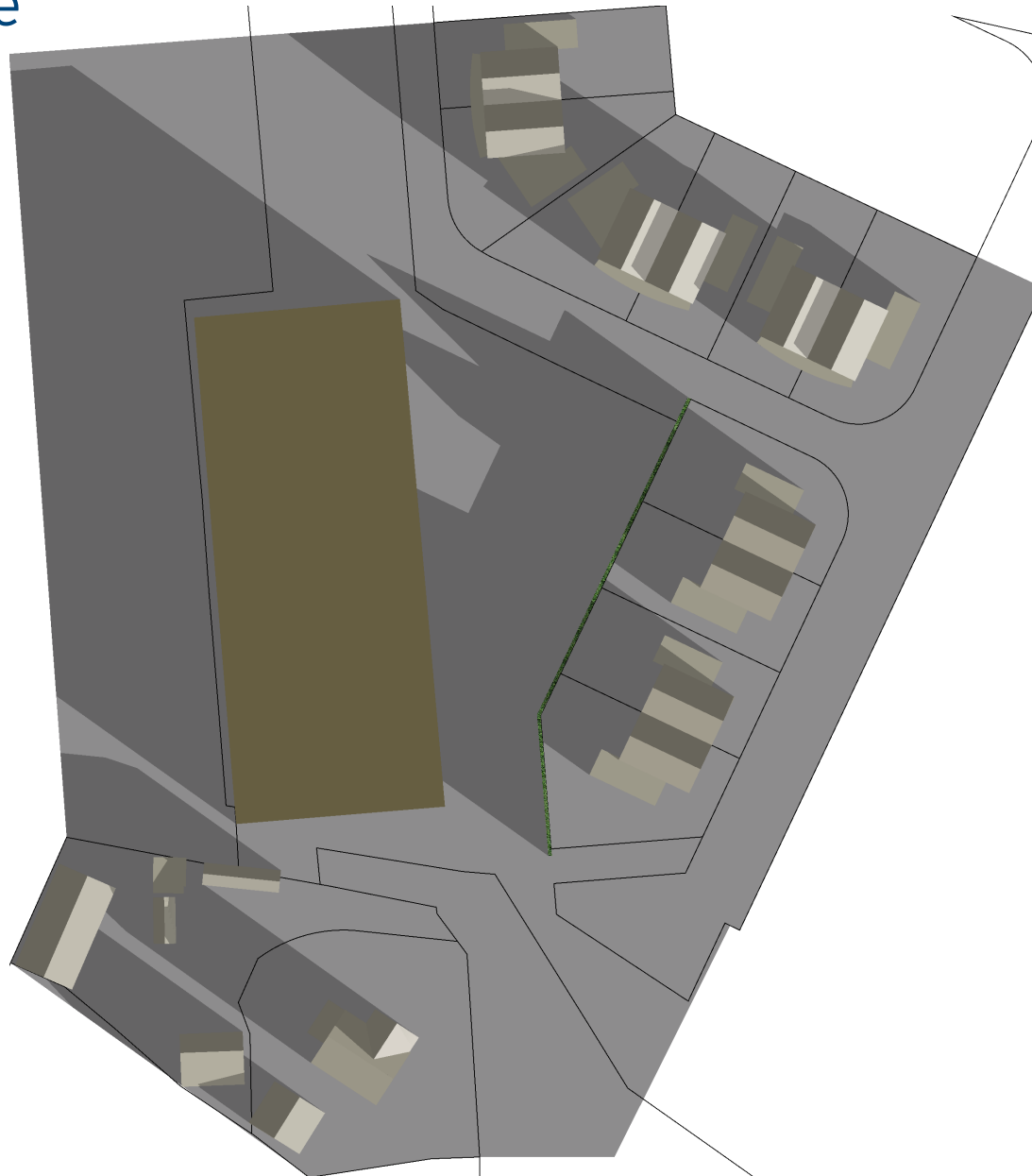


woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 19-02-jjjj

Tijdstip: 09:00

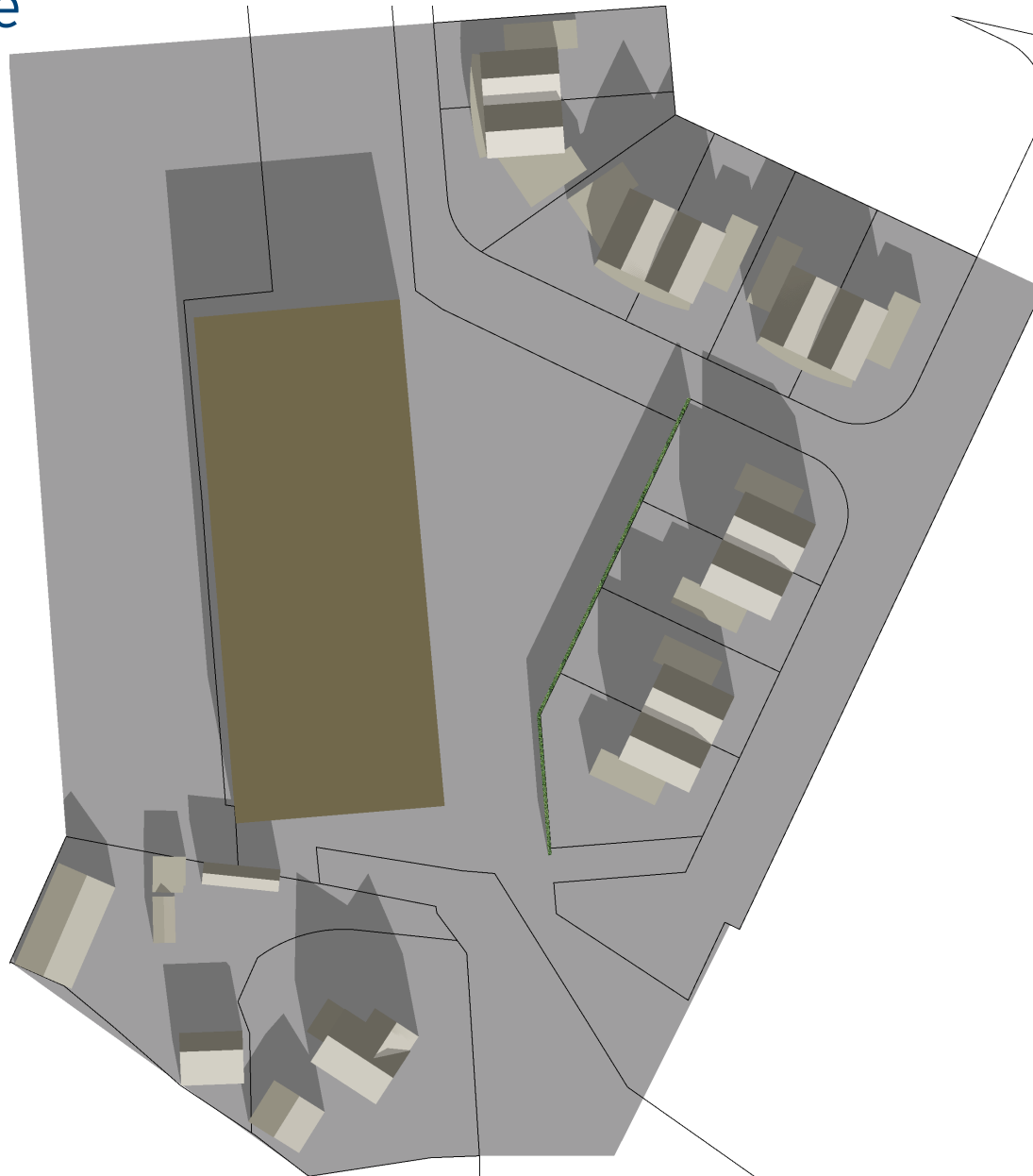


woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 19-02-jjjj

Tijdstip: 12:00

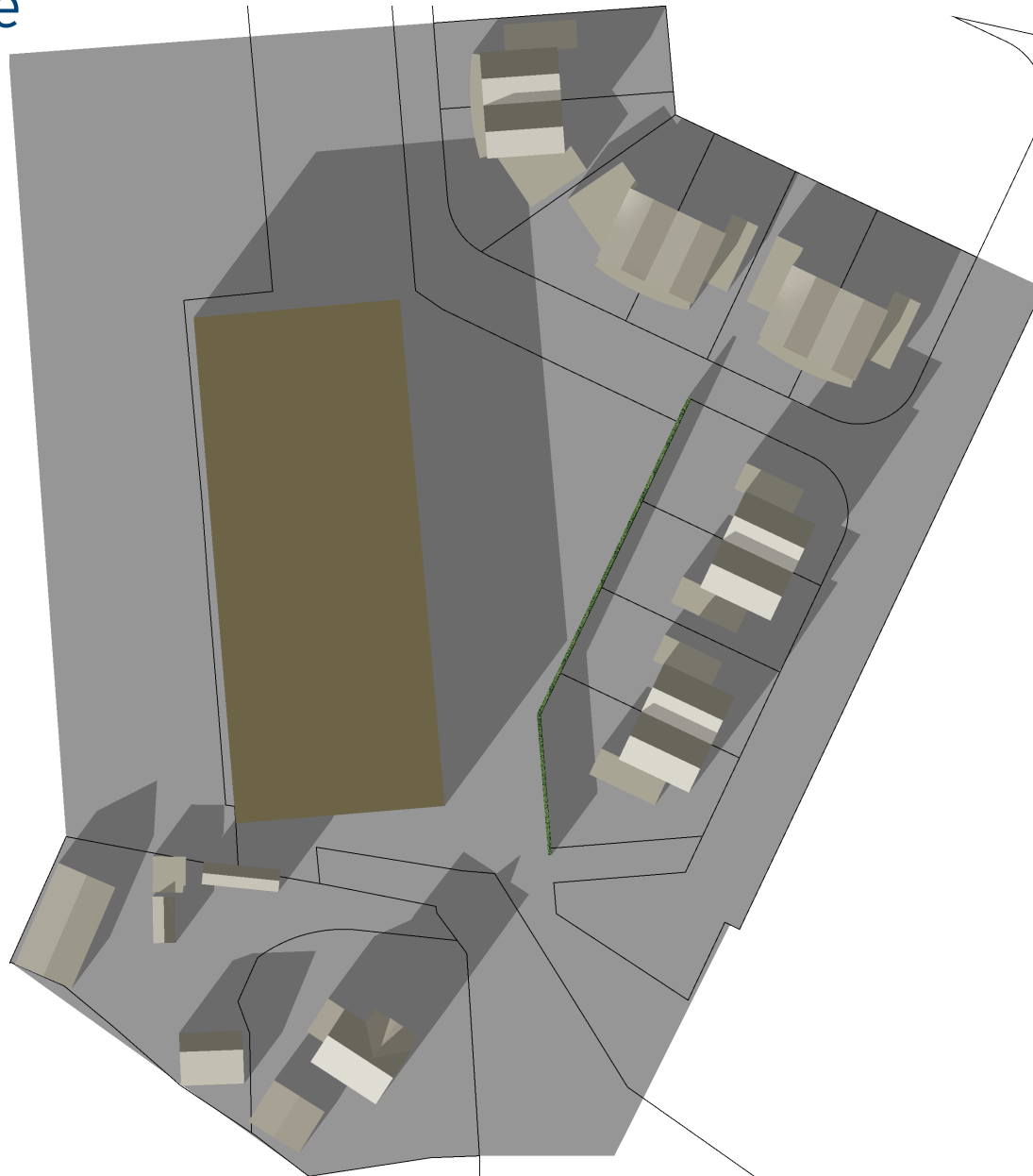


woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 19-02-jjjj

Tijdstip: 15:00

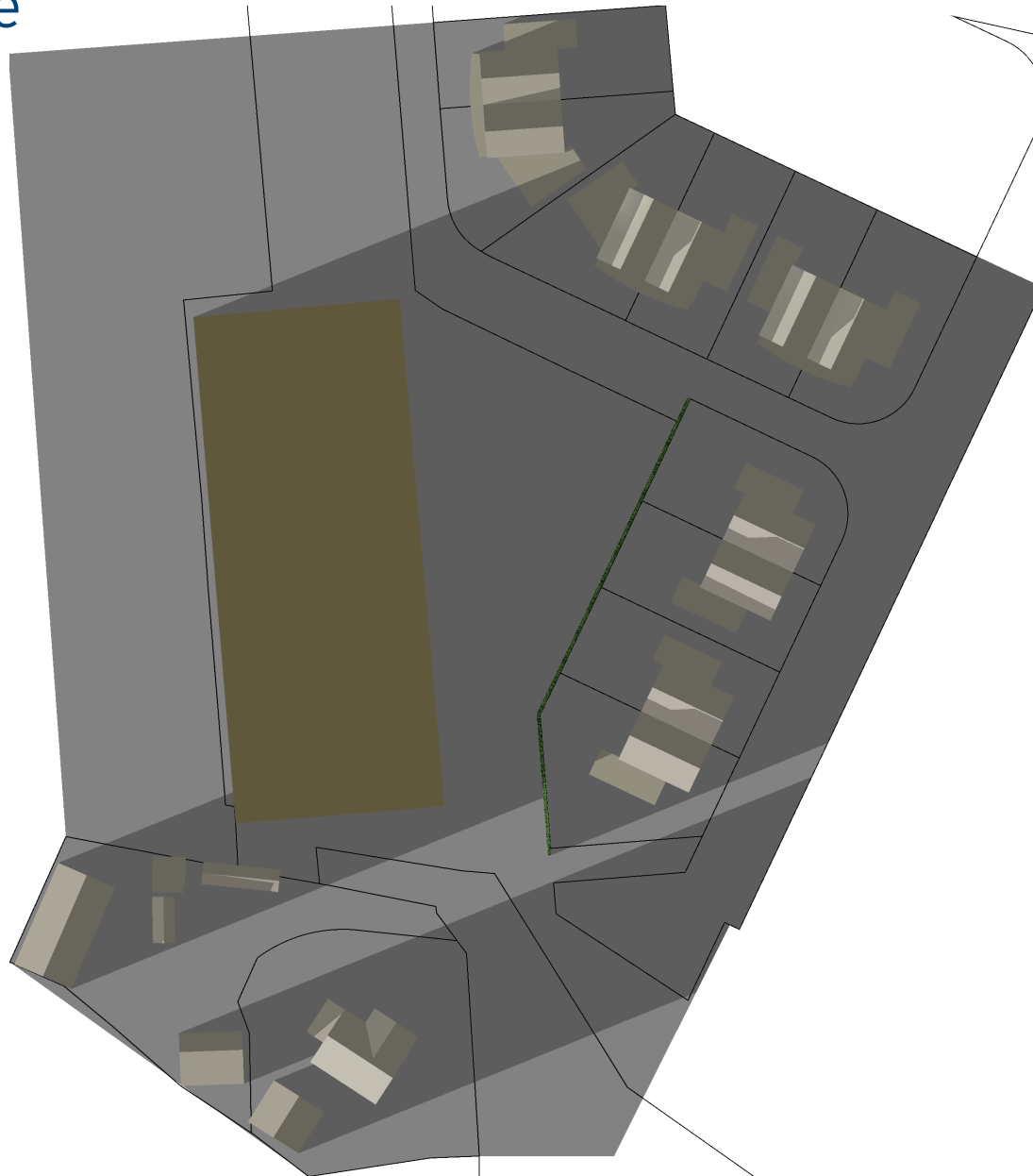


woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 19-02-jjjj

Tijdstip: 18:00

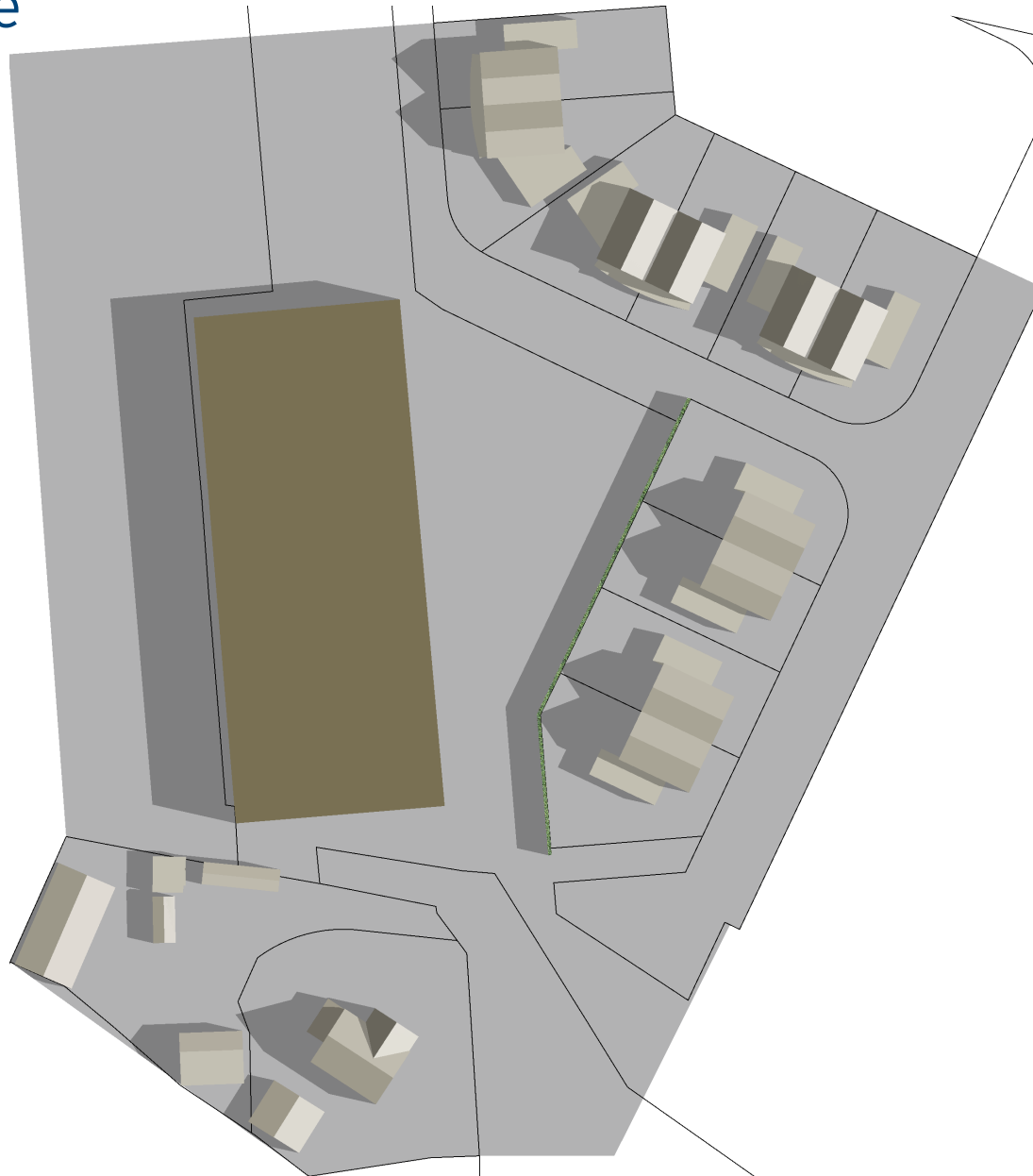


woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-06-jjjj

Tijdstip: 09:00



woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-06-jjjj

Tijdstip: 12:00



woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-06-jjjj

Tijdstip: 15:00



woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-06-jjjj

Tijdstip: 18:00

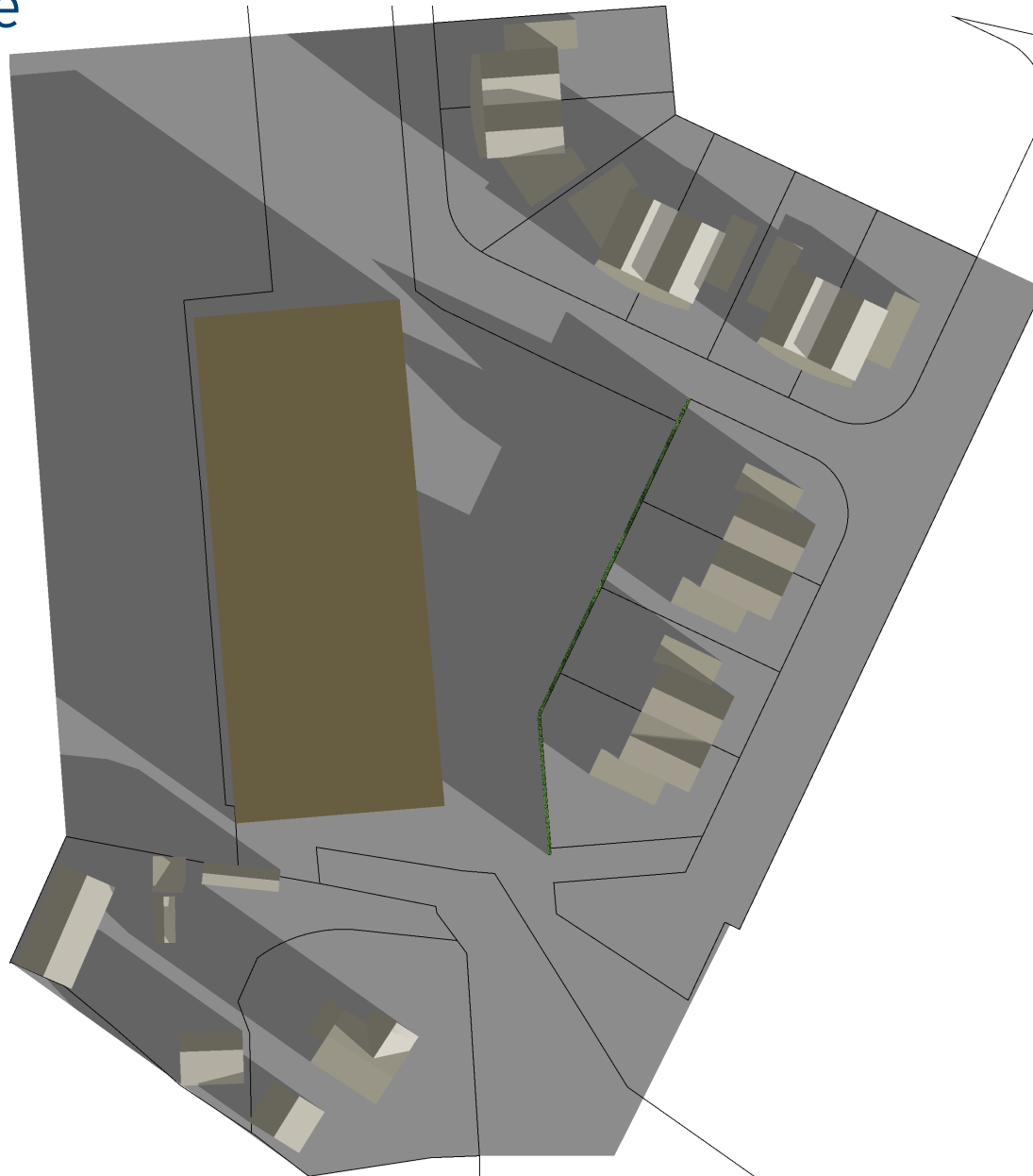


woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-10-jjjj

Tijdstip: 09:00

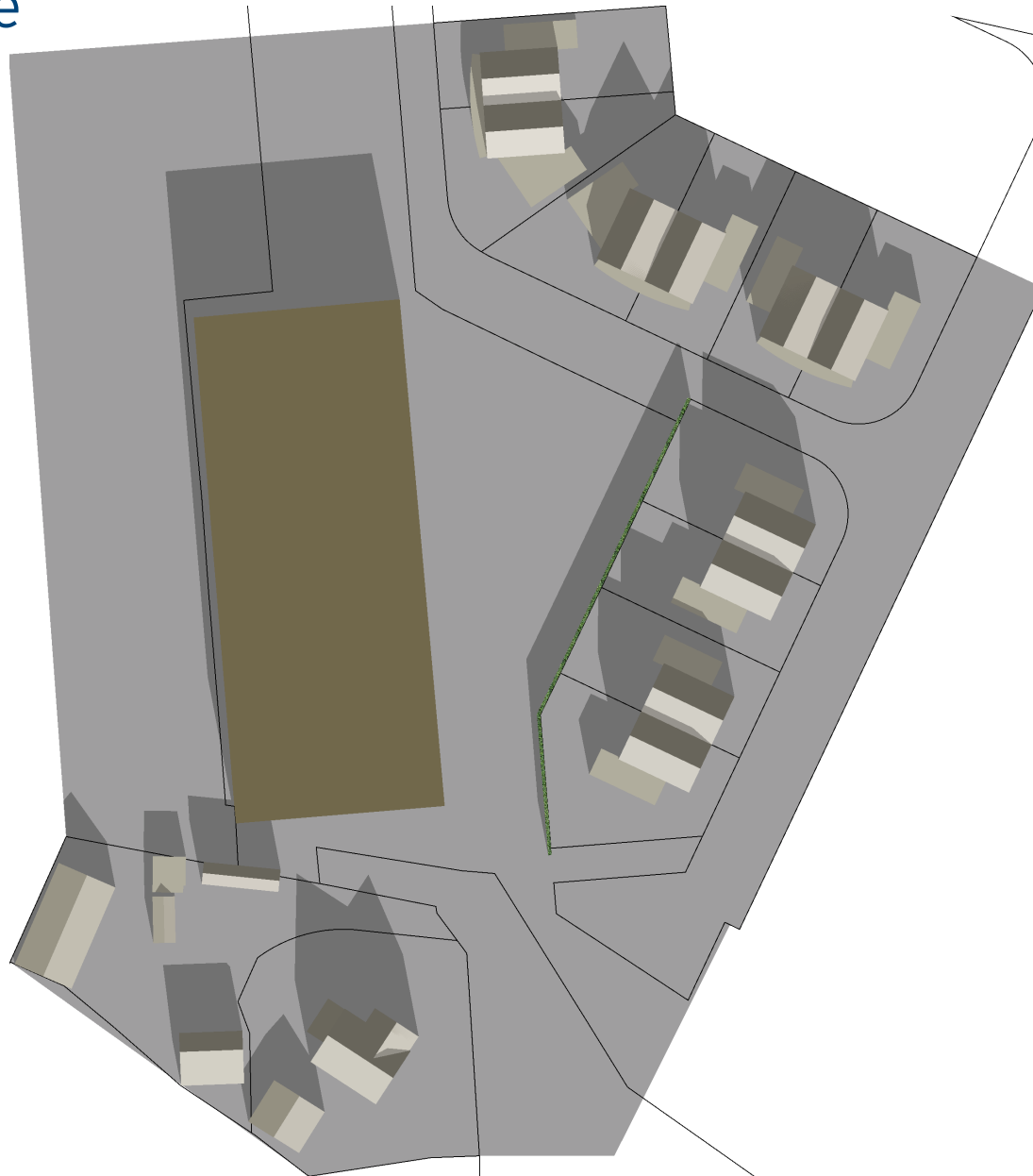


woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-10-jjjj

Tijdstip: 12:00

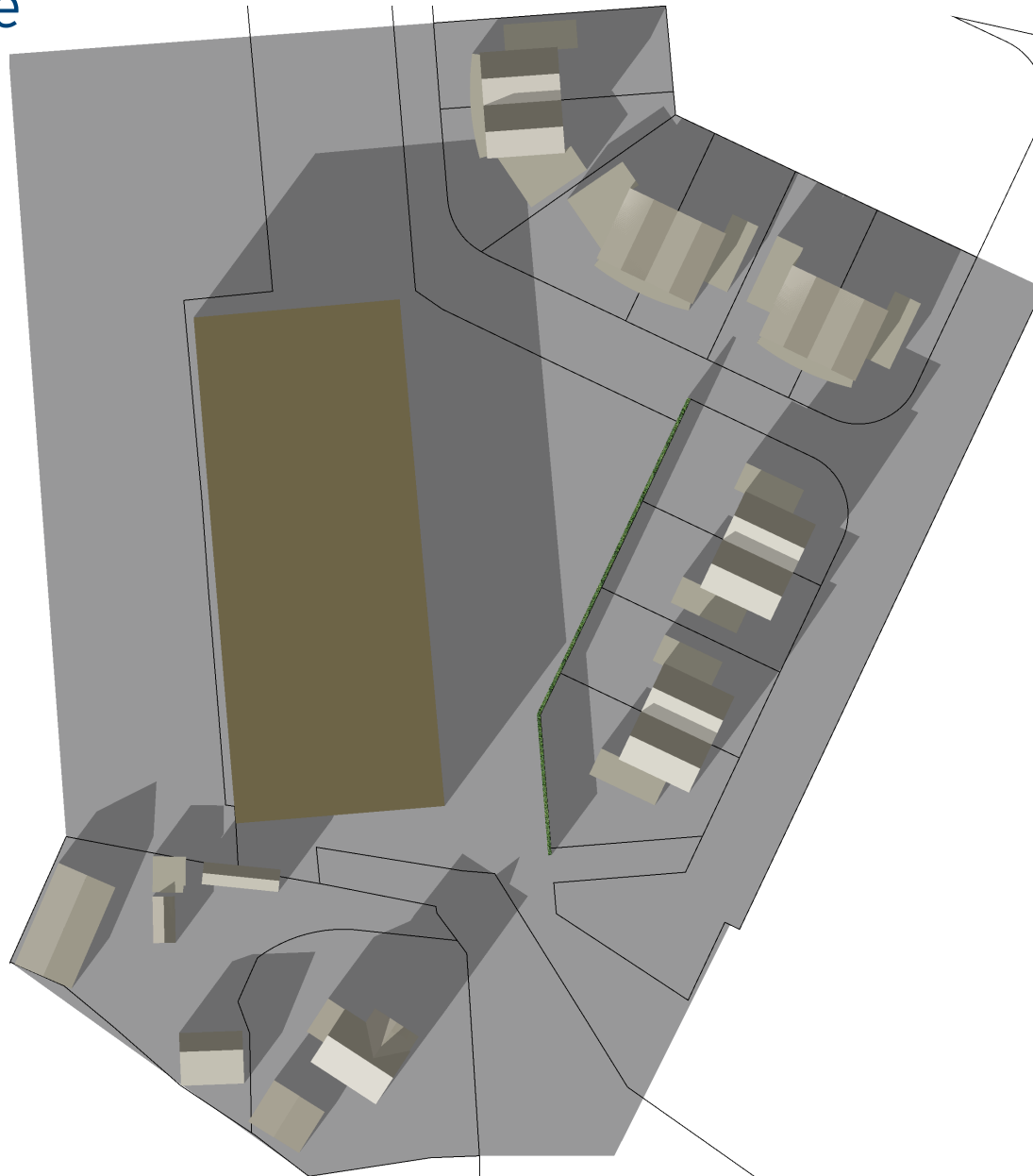


woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-10-jjjj

Tijdstip: 15:00



woningen Weru Ontwikkeling Ankerweg Zwolle

Bezonningsstudie

Datum: 21-10-jjjj

Tijdstip: 18:00

