

Zienswijzen Bestemmingsplan 'Stationsomgeving Hanzelijn'

1. Houthoff Buruma namens Melmerpark
2. Lanen en Standhardt Advocaten namens C 1000 Van Mierlo en Kuiper
3. AT Osborne namens bewoners de Aida en de Kwint
4. Waterschap Groot Salland

Naam:	Houthoff Buruma names Melmerpark B.V.
Adres:	Postbus 75505
Postcode	1070 AM Amsterdam
Ingekomen:	1 juni 2011
Kenmerk:	11ink05438

1. Reclamant richt zich in het bijzonder maar niet alleen tegen de mogelijkheid tot het realiseren van kantoren binnen de bestemming "Centrum – Uit te werken" en voert hierbij aan dat het voorliggende bestemmingsplan in strijd is met de gronduitgifteovereenkomst die op 23 december 2003 met de gemeente is afgesloten. Deze overeenkomst stelt volgens reclamant dat er over kantoorontwikkeling op andere locaties door de gemeente eerst toestemming had moeten worden gevraagd aan Melmerpark B.V. Uit diverse stukken van zowel voor, als na het sluiten van de overeenkomst blijkt, dat de kantoorontwikkeling bij het opstellen van de overeenkomst wel degelijk is beschouwd als onderdeel van het ontwikkelingsplan met het oog waarop de gronduitgifteovereenkomst is aangegaan. De overlegverplichting is geschonden door het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zonder overleg met Melmerpark ter inzage te leggen.

Reactie gemeente: Het is van belang te constateren dat de ontwikkeling van kantoren geen onderwerp vormt van de overeenkomst van december 2003. De omstandigheid dat voorafgaand aan de totstandkoming van die overeenkomst wel over kantoren is gesproken, is niet van belang nu partijen in de overeenkomst geen kantoren hebben opgenomen. Precontractuele opvattingen, ideeën gedachten verkrijgen juist geen juridische status indien daarvan in de overeenkomst is afgestapt. De gemeente ziet niet in dat zij bij het sluiten van de overeenkomst van december 2003 het gerechtvaardigde vertrouwen heeft gewekt dat de overeenkomst toch voorzag in kantoren. Derhalve is de overlegverplichting niet geschonden. Overigens zijn dit gronden die thuishoren in een privaatrechtelijke procedure.

2. Reclamant voert aan dat er een ontwikkelingsstop zou moeten plaatsvinden ten aanzien van kantoren aangezien de ontwikkeling van nieuwe kantoren leidt tot een structurele leegstand van kantoorruimte.

Reactie gemeente: Reclamant beroept zich op het rapport van Zadelhoff "Van veel te veel". Dit rapport geeft juist aan dat er voor stationslocaties kansen zijn. De stationslocatie ligt op redelijk korte afstand Zwolle en kan als stedelijk gebied kan worden aangeduid. Niet groot stedelijk, vandaar de beperkte omvang aan de te ontwikkelen kantoren. Verder willen wij opmerken dat de gemeente in het ontwerpbestemmingsplan rekening heeft gehouden met de uitkomsten van het rapport van de Stec Groep uit 2009. Oorspronkelijk is in het plangebied Stationsomgeving uitgegaan van 80.000 tot 110.000 m². In latere planvorming is dit reeds teruggebracht naar een volume van 20.000 tot 30.000 m². In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 6.300 m² kantoorruimte. Vraag en aanbod aan kantoren is aan de orde gekomen in het onderzoek van de Stec Groep. Hieruit zijn onder meer de adviezen naar voren gekomen niet gelijktijdig op Melmerpark en op de Veenen kantoren te ontwikkelen en om de plancapaciteit op de stationslocatie terug te brengen. Besloten is het eerste advies niet op te volgen vanwege het feit dat er op de locatie De Veenen andersoortige kantoren (ander volume volgens een ander concept) worden ontwikkeld, die passen bij de vraag naar kantoren binnen Kampen. Het tweede advies is opgevolgd, zoals hierboven is beschreven.

3. Reclamant wijst op de zich in Kampen voordoende structurele leegstand, geeft aan dat er op dit moment bijna 10.000 m² kantoorruimte te koop/huur staat, waarvan 6.500 m² op Melmerpark. Reclamant stelt dat er geen twee kantoorlocaties tegelijkertijd op de markt zouden moeten worden gebracht maar eerst ingezet dient te worden op afronding van Melmerpark. Reclamant stelt dat het uit stedenbouwkundige overwegingen niet wenselijk is te bouwen voor leegstand. Dat zou leiden tot onnodig ruimtebeslag en een negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het betreffende gebied en de omgeving.

Reactie gemeente: Reclamant gaat in op landelijke trends. Kampen staat daar uiteraard niet geïsoleerd in, maar heeft wel een eigen dynamiek. De overheid mag bij regulering van marktontwikkelingen niet verder gaan dan voor zover planologisch van belang. Het

voorkomen van overaanbod, indien daarvan al sprake zou zijn, is ruimtelijk gezien niet relevant. Oorspronkelijk is in het plangebied Stationsomgeving uitgegaan van 80.000 tot 110.000 m². In latere planvorming is dit reeds teruggebracht naar een volume van 20.000 tot 30.000 m². In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 6.300 m² bvo kantoorruimte. Vraag en aanbod aan kantoren is aan de orde gekomen in het onderzoek van de Stec Groep. Hieruit zijn ondermeer de adviezen naar voren gekomen niet gelijktijdig op Melmerpark en op de Veenen kantoren te ontwikkelen en om de plancapaciteit op de stationslocatie terug te brengen. Besloten is het eerste advies niet op te volgen vanwege het feit dat er op de locatie De Veenen andersoortige kantoren (ander volume volgens een ander concept) worden ontwikkeld, die passen bij de vraag naar kantoren binnen Kampen. Het tweede advies is opgevolgd, zoals hierboven is beschreven.

4. Reclamant geeft aan dat er in de inspraakreactie niet is gereageerd op de verwijzing die reclamant in haar inspraakreactie had gedaan naar de 'slotverklaring kantorentop' gedateerd 25 mei 2010, waarin verschillende bestuurslagen van de overheid worden opgeroepen om eerst de voorhanden zijnde kantorenlocaties te benutten voordat nieuwe locaties in ontwikkeling worden genomen.

Reactie gemeente: Zie de reactie gegeven onder punt 3.

5. Reclamant geeft aan dat er evenmin is ingegaan op een uitgave van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland van mei 2010 waar in de inspraakreactie is verwezen en waaruit blijkt dat de kantorenmarkt in Nederland is verzadigd.

Reactie gemeente: Zie de reactie gegeven onder punt 3.

6. Reclamant merkt op dat eerst maar eens de bestaande voorraad in Melmerpark ingevuld moet worden voordat er planologische medewerking wordt verleend aan nieuwe ontwikkelingslocaties.

Reactie gemeente: Een bestemmingsplan mag niet worden gebruikt voor het reguleren van onderlinge concurrentieverhoudingen. Er is geen strijd met goede ruimtelijke ordening in de zin van bouwen voor leegstand zoals reclamant aangeeft. Hier is sprake van een globaal plan met voor delen een uitwerkingsplicht (artikel 3.6 lid 1 Wro), deze planvorm geeft de gemeente een meer flexibel planologisch beleid dat de gemeente in staat stelt gemakkelijker in te spelen op ontwikkelingen en initiatieven.

7. Reclamant stelt dat het plan niet past binnen de ontwikkelingsperspectieven die in de provinciale verordening worden genoemd, immers er is wel ruimte beschikbaar voor kantoren in bestaand bebouwd gebied en de binnen bestaand bebouwd gebied bestaande mogelijkheden zijn niet benut. Toepassing van de SER-ladder zou ertoe hebben geleid eerst de locatie Melmerpark te vullen. Aangezien toepassing van de SER-ladder in dit geval achterwege is gebleven, is het plan strijdig met de Provinciale verordening.

Reactie gemeente: Op basis van de kaart 'ontwikkelingsperspectief stedelijke omgeving' van de Provincie Overijssel is het te ontwikkelen gebied Stationsomgeving Hanzelijn door de Provincie aangemerkt in de *stedelijke omgeving* met de perspectieven:

- "geplande woonwijk" = geplande nieuwe woonmilieus;
- "buitendijks gebied"; en de
- "bijzondere gebiedsconditie stationsgebied".

De SER-ladder geeft aan dat eerst inbreiding moet plaatsvinden en dat daarna pas gezocht kan worden naar uitbreiding. Het betreft hier ontwikkeling van een gebied dat wordt omgeven door vervoersknopen en/of woonwijken daarom is hier sprake van inbreiding. Het perspectief "bijzondere gebiedsconditie benutten – stationsgebied" geeft aan dat de Provincie dit gebied tevens heeft aangewezen voor overstappunten voor verschillende vervoersvormen, voorkeurslocaties voor arbeids en publieksintensieve bedrijven en voorzieningen. Het plan is daarmee juist niet strijdig.

8. Reclamant stelt dat wanneer het college erin slaagt met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst te sluiten er geen wettelijke noodzaak is tot het vaststellen van een exploitatieplan, maar dat dit het college niet ontslaat van de verplichting de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk te maken.

Reactie gemeente: vaststellen van een grondexploitatieplan moet gelijktijdig plaatsvinden met de vaststelling van het bestemmingsplan (Wet ruimtelijke ordening artikel 6.12 lid 1) in afwijking daarvan kan de gemeenteraad besluiten geen grondexploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd. (Wet ruimtelijke ordening artikel 6.12 lid 2.a.) Onder anderszins verzekerd kan in het bijzonder het verhalen van grondexploitatiekosten via het privaatrechtelijke spoor worden verstaan via het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst wordt afgesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is bovendien aangetoond middels de in bijlage 3 van het plan opgenomen 'gredocument'. Hierin staan de uitgangspunten voor de grondexploitatieberekening opgenomen, de resultaten daarvan en de conclusie dat het resultaat van de exploitatie op neutraal uitkomt over de planperiode van tien jaar. In deze berekening zijn normramingen uit 2011 gehanteerd.

9. Reclamant stelt dat nu de behoefte aan de toevoeging van kantoorruimte in het plan niet is aangetoond de economische uitvoerbaarheid niet vaststaat.

Reactie gemeente: Zie punt 8.

10. Reclamant geeft aan dat dit ook geldt voor de woningbouwprogrammering van 740 woningen.

Reactie gemeente: Zie punt 8. Het woningbouwprogramma Kampen 2010-2030 is gericht op het realiseren van ca. 5.000 woningen tot 2030 voor de gemeente Kampen, waarvan 4.000 woningen bestemd zijn voor de stad Kampen en 1.000 voor IJsselmuiden en de kleine kernen. Het aantal van 4.000 is inclusief de plancapaciteit voor het bedienen van de regionale opvang van 1.100 woningen. Tot 2020 wil de gemeente Kampen gemiddeld 300 woningen per jaar toevoegen. Vanaf 2020 tot 2030 is het de raming gemiddeld 200 woningen per jaar bouwen. Hoewel de woningmarkt stagneert en waarschijnlijk zal leiden tot het temporiseren van de korte termijn plannen, tonen recente en gezaghebbende rapporten van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en de SER aan dat op de lange termijn Kampen, Zwolle, Noordoostpolder, Flevoland en de Noordwest Veluwe blijven groeien in bevolking en huishoudens. Kampen is en bevindt zich in een gebied met potentie.

Voor de raming van plancapaciteit voor nieuwbouw is Primos het meest gehanteerde prognosemodel. Het ministerie van Infrastructuur en milieu, de provincie Overijssel en de meeste gemeenten hanteren Primos, waarbij voor de planning van nieuwbouw vooral het aantal huishoudens van belang is. Primos 2011 ziet voor Kampen er als volgt uit.

Primos 2011 , 2010, 2015, 2020, 2025, 2030, 2035, 2040 - Gemeente: Kampen

	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Bevolking totaal [personen]	50.051	52.384	54.262	56.021	57.533	58.396	58.648
Huishoudens totaal [aantal]	19.894	21.237	22.271	23.280	24.070	24.547	24.786

Bron:

ABF Research - Primos prognose 2011

Tot 2020 groeit het aantal huishoudens in Kampen met 2.377, tot 2030 met 4.176 en tot 2040 met 4.892. Het ministerie adviseert gemeenten een buffer van 30% in de plancapaciteit op te nemen. Op basis van Primos 2011 en de geadviseerde buffer zou de ideale plancapaciteit voor Kampen om in 2030 de groei in aantal huishoudens te kunnen huisvesten, ruim 5.400 moeten zijn. In die zin is de plancapaciteit van Kampen eerder te laag dan te hoog. Voor de continuïteit van de woningmarkt in Kampen is het van belang vast houden aan de

lange termijn ambities zoals verwoord in de Structuurvisie Kampen 2030, de Woonvisie Kampen 2010-2020 en het daarvan afgeleide woningbouwprogramma. De plancapaciteit van de Stationsomgeving is derhalve nodig om te kunnen voorzien in de behoefte aan nieuwbouw in Kampen

11. Reclamant stelt dat er strijd is met zorgvuldige voorbereiding omdat er geen volledig beeld van de bouw- en gebruiksmogelijkheden bestaat. Daarmee staat in algemene zin de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet vast.

Reactie gemeente: het bestemmingsplan met de uitwerkingsregels geeft voldoende inzicht in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling ten aanzien van de gebruiksvormen in de toekomstige uit te werken delen. Daarnaast ligt er een stedenbouwkundig plan dat een goed inzicht geeft ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. Ook zijn er in de regels grenzen gesteld aan de milieugebruiksruimtes. In het voorliggend bestemmingsplan is in de planregels het aantal te bouwen woningen aangegeven.

12. Reclamant geeft aan dat het ontbreken van archeologisch vervolgonderzoek gevolgen kan hebben voor de beoordeling waar wel en niet gebouwd kan worden en dat kan dan gevolgen hebben voor de inhoud van het bestemmingsplan en ook voor de economische en feitelijke uitvoerbaarheid daarvan.

Reactie gemeente: Het door reclamant bedoelde proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd, de resultaten daarvan zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het onderzoek is bij de bijlagen gevoegd. De verbeelding en de regels zijn hierop aangepast.

13. Reclamant stelt dat er geen vervolgonderzoek is gedaan naar de effecten van het plan op onder meer de Grote en de Kleine modderkruiper en de Bittervoorn. Dat er alleen ontheffing kan worden verleend wanneer met de uitvoering van het plan dwingende redenen van groot openbaar belang mee zijn gemoeid en dat dit in de plantoelichting niet is gesteld of gebleken.

Reactie gemeente: Hoewel beschermd is het voor deze soorten goed mogelijk een ontheffing te krijgen. De ontheffing voor de kleine modderkruiper en de bittervoorn is aangevraagd, voor de grote modderkruiper is een werkprotocol opgesteld met mitigerende en compenserende maatregelen. Ten tijde van de *uitvoering* van het plan moet deze ontheffing zijn verleend. Vaststelling van het bestemmingsplan hoeft hier niet op te wachten.

14. Reclamant stelt dat in geval van sloop na half maart 2011 rekening zal moeten worden gehouden met de hervestiging van vleermuizen en dat dit gevolgen heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Reactie gemeente: Hervestiging van vleermuizen in te slopen gebouwen zal gelet op de aanleg in fasen, de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan.

15. Reclamant stelt dat er nader geluidonderzoek is verricht en dat de vraag naar wat de consequenties zijn van dat onderzoek voor de bouwmogelijkheden wordt doorgeschoven naar de uitwerkingsplannen. Daarmee staat de uitvoerbaarheid van het plan niet vast. Reclamant geeft aan dat wanneer bepaalde gevels als dove gevels uitgevoerd moeten worden dit gevolgen zal hebben voor de gebruiks- en afzetmogelijkheden van die bebouwing. Ook de relatie tussen mogelijke hoge bebouwingsdichtheid die nodig zou kunnen zijn ter afscherming van geluid en eisen ten aanzien van externe veiligheid hebben mogelijke gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Reactie gemeente:

Er is geluidonderzoek gedaan naar twee mogelijke varianten: Naar een invulling van het plangebied op basis van een stedenbouwkundige onderlegger die ten grondslag heeft gelegen aan o.a. de exploitatieberekeningen van het plan en naar een mogelijkheid van bebouwing die de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan volgt. Behalve voor het deel met een rechtstreekse bouwtitel waar een hogere grenswaarde voor is verleend, is het op basis van de Crisis en herstelwet mogelijk om bij de uitwerkingsplannen pas indien nodig een hogere waarde procedure te voeren op basis van dan uit te voeren onderzoek.

In het kader van het globale plan is aangetoond dat het mogelijk is te voldoen aan de bepalingen in de wet geluidhinder en het gemeentelijke beleid. Zo nodig zullen ontheffingen van de voorkeursgrenswaarde verleend worden. Aan de ontheffingen zijn voorwaarden verbonden die vermeld staan in het gemeentelijk geluidbeleid.

16. Reclamant merkt op dat ten aanzien van bodemonderzoek op diverse locaties nader onderzoek is vereist en dat er een saneringsplan moet worden opgesteld dat de goedkeuring van GS behoeft. Uitkomsten van de nadere onderzoeken kunnen ertoe leiden dat de in het plan voorziene bouw mogelijkheden worden beperkt dan wel tot verhoging van kosten zal leiden, hetgeen gevolgen kan hebben voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Reactie gemeente: Voor het bestemmingsplangebied van de Stationsomgeving is er alleen sprake van een ernstige verontreiniging ter plaatse van de Venedijk Noord 5. Ter plaatse is een verontreiniging met asbest en minerale olie aanwezig. Deze verontreiniging is voor het bestemmingsplan, middels nader bodemonderzoek en saneringsonderzoek, voldoende in beeld gebracht. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het plangebied wordt de verontreiniging gesaneerd. Ter plaatse van het overige deel van het plangebied zijn geen verontreinigingen aangetoond waarvoor het noodzakelijk is om nader bodemonderzoek of een sanering uit te voeren. Overige sterke verontreinigingen (ter plaatse van de Venedijk Noord 2 en de voormalige Slaper 2) die genoemd zijn in het bestemmingsplan, liggen buiten het plangebied. Het gaat hier om bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd deels binnen het plangebied en deels buiten het plangebied en waarbij de sterke verontreinigingen dus buiten het plangebied gelegen zijn.

17. Reclamant stelt dat ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico niet kan worden doorgeschoven naar de uitwerkingsplannen, gezien het benutten van de maximale mogelijkheden tot een overschrijding leiden, nader onderzoek moet nog plaatsvinden, daaruit zou kunnen blijken dat één of meer toegelaten bestemmingen en functies niet uitvoerbaar zijn en dat heeft dan gevolgen voor de algehele, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Het groepsrisico (GR) laat zich omschrijven als de kans op een bepaald aantal doden dat min of meer gelijktijdig valt door een ramp met een gevaarlijke stof. Dit wordt in een grafiek uitgezet als risico per jaar verticaal tegen het aantal doden. Volgens de definitie wordt er pas van een groepsrisico gesproken als er meer dan 10 doden kunnen vallen. Als ijklijn in de grafiek wordt een oriëntatiewaarde weergegeven. Eenvoudiger is het om het GR te omschrijven als de kans op een ramp van een bepaalde omvang. Er is geen harde norm waaraan het groepsrisico moet voldoen. Er is slechts een oriëntatiewaarde gesteld. Elke wijziging in het groepsrisico moet in principe worden verantwoord. Ook al blijft het GR onder de oriëntatiewaarde.

Een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico is op zichzelf niet strijdig met de Wet, wel met het beleid wat de gemeente op dit punt nastreeft. Slechts bij een volledige benutting van de geboden ruimte met zeer ongunstige aannamen treedt blijkens het onderzoek door bureau Save een geringe overschrijding op. Vooroverleg met zowel de Veiligheidsregio als de lokale brandweer leverde geen gronden op vooraf functies uit te sluiten. Het plan biedt in potentie voldoende mogelijkheden wat betreft de bereikbaarheid door hulpverleners en rampbestrijdingsdiensten. Gelet op de wegenstructuur zijn er ook voldoende mogelijkheden voor evacuatie. De brandweer heeft aangegeven te beschikken over voldoende materieel om de verschillende ramptypes te kunnen bestrijden. Op grond hiervan acht het college deze situatie verantwoord. Bij ieder uitwerkingsplan wordt opnieuw bezien of de meer concrete invulling aanleiding geeft tot andere keuzes ten aanzien van die invulling of mogelijke eisen die op gebouwniveau gesteld moeten worden.

18. Reclamant geeft aan dat de wettelijk verplichte watertoets nog moet worden uitgevoerd, deze toets zal mogelijke gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Reactie gemeente:

Het Waterschap Groot Salland heeft als volgt gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de watertoets. "Watertoets proces: In paragraaf 3.7 van de toelichting op

het bestemmingsplan is de waterparagraaf opgenomen. Wij kunnen ons vinden in de inhoud van de waterparagraaf en de uitgangspunten die daarin worden genoemd met betrekking tot de inrichting van het watersysteem en het rioleringsstelsel binnen het plangebied. Deze zijn conform de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Zoals ook al in het voorontwerp-bestemmingsplan het geval was, wordt in de waterparagraaf beschreven dat de procedure in het kader van de watertoets nog doorlopen moet worden en dat een rioleringsplan en waterhuishoudingsplan moet worden ontworpen en besproken met het Waterschap Groot Salland. "Omdat de watertoets formeel wordt afgerond met het definitief worden van het bestemmingsplan verzoeken wij u om deze tekst (met betrekking tot de nog te doorlopen watertoetsprocedure) te verwijderen." De tekst zal conform de wens van het Waterschap Groot Salland worden aangepast. De watertoets is dus positief gelet op de reactie van het Waterschap, daarmee is de uitvoerbaarheid op dit punt niet in het geding.

19. Reclamant merkt ten aanzien van de externe veiligheid op dat het plan nu veel verschillende bestemmingen toelaat, ook functies die gevolgen hebben voor het groepsrisico. Dit zou beperkingen kunnen opleveren voor de uitvoerbaarheid van het plan, in die zin dat één of meer toegelaten bestemmingen en functies niet uitvoerbaar zijn. Ook dit heeft gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Zolang niet exact bekend is waar welke functies komen, met name of en zo ja waar functies komen die onderdak bieden aan niet zelfredzame personen kan op basis van een globaal plan slechts een globale verantwoording gegeven worden. Daarom is in het kader van dit globale plan voor de bepaling van de risico's gerekend met verschillende mogelijke stedenbouwkundige invullingen die zijn doorgesproken met de veiligheidsregio IJsselland. Op basis hiervan en overleg met de lokale brandweer is geconstateerd dat een verantwoorde invulling mogelijk is maar dat een definitieve verantwoording bij voorkeur plaats moet vinden bij de uitwerkingsplannen. Het gevolg hiervan is dat bij elke uitwerking opnieuw gekeken en gerekend gaat worden aan de veiligheidsrisico's op basis van de uitgewerkte plannen en dat in het kader van dit plan opnieuw verantwoording groepsrisico moet worden gegeven. Zie ook punt 17.

20. Reclamant merkt ten aanzien van de effecten van luchtkwaliteit op het plan op dat niet kan worden volstaan met een afgeleide conclusie van elders verricht onderzoek in plaats van een concreet onderzoek. Aldus is niet duidelijk gemaakt dat de Wet milieubeheer niet aan de uitvoering van het plan in de weg staat.

Reactie gemeente:

Dit is bewust gedaan en moet gezien worden als een worst case benadering, een concentratieberekening ter plaatse van de kruising van de Verlengde Niersallee met de N50 met een nauwkeuriger rekenmodel (de lokatie valt buiten het toepassingsbereik van CAR) zal zelfs lagere immissies te zien geven. Hiermee is naar het oordeel van het college voldoende aangetoond dat de grenswaarden die de Wet milieubeheer aan de luchtkwaliteit stelt niet worden overschreden.

21. Reclamant verzoekt de gemeenteraad deze zienswijze over te nemen en het bestemmingsplan niet vast te stellen, althans de mede- bestemming "kantoren", als bedoeld in artikel 10.1 sub f van de planregels daarin niet op te nemen.

Reactie gemeente: de gemeente gaat niet op het verzoek van reclamant in.

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

Naam:	Lanen & Standhardt Advocaten namens C1000 van Mierlo en C1000 Kuipers te Kampen
Adres:	Wilhelminapark 19
Postcode	3851 ND Utrecht
Ingekomen:	31 mei 2011
Kenmerk:	11ink05449

1. Reclamant verzoekt vast te willen stellen dat de onderhavige zienswijze ontvankelijk is gezien deze binnen de zienswijzeperiode is ingediend;

Reactie gemeente: de zienswijze van reclamant is ontvankelijk gezien deze binnen de zienswijze periode is ingediend.

2. Reclamant stelt dat de marktruimte voor detailhandel in het plangebied ver wordt overschreden en niet overeenkomt met het door de gemeenteraad op 21 oktober 2010 genomen besluit inzake ontwikkelingsmogelijkheden Buurt- en wijkwinkelcentra;

Reactie gemeente:

- Op de eerste plaats waren de bestemmingsregels en de plantoelichting op het vlak van het programma voor de detailhandel niet consistent. De bestemmingsregels gaan uit van 6.325 m² bvo (5.700 in 'Centrum' en 625 m² in 'Centrum - Uit te werken'). De plantoelichting en §4.3.3. gaat uit van 6.000 m² bvo¹ aan supermarkten (ofwel 4.000 m² wvo volgens de gemeentelijke interpretatie) en daarboven nog 1.500 m² bvo aan kleinere winkels en een kiosk op het stationsplein van 125 m² bvo. Dit betekent een totaal van 7.625 m² bvo. De bestemmingsregels zijn leidend. De toelichting zal worden aangepast zodat dit minder misverstanden bij de interpretatie ervan zal opleveren.

- In genoemde rapportage is BRO uitgegaan van een wijkwinkelcentrum van circa 4.000 m² wvo, waarvan 3.000 m² wvo in de dagelijkse artikelensector en 1.000 m² wvo in de niet-dagelijkse artikelensector. Omgerekend naar bvo betekent dit voor de dagelijkse artikelensector een omvang van 3.750 m² bvo en voor de niet-dagelijkse artikelensector een omvang van 1.250 m² bvo. Tezamen 5.000 m² bvo. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de in de toelichting genoemde meters voor horeca en dienstverlening (300-500 m² wvo ofwel 375-600 m² bvo). Indien dit bij elkaar wordt opgeteld komt het uit op 5.600 m² bvo en ligt het dus helemaal niet ver af van de in de bestemmingsregels genoemde 5.700 m² bvo. In de toelichting wordt meer inzicht gegeven over de opbouw van het programma voor het winkelcentrum. Hierin zit ook een deel horeca (snackbar, lunchroom, broodjeszaak e.d.) en publiekgerichte dienstverlening (uitzendbureau, makelaar, kapper, reisbureau) opgenomen. De in de planregels opgenomen detailhandelsmeters zijn inclusief horeca en publieksgerichte dienstverlening. Daarmee zijn de verschillen met de rapportage van BRO en het Raadsbesluit minimaal. Het plan zal hierop worden aangepast zodat dit minder misverstanden bij de interpretatie ervan zal opleveren.

- Door BRO is tot 2015 voor de gemeente Kampen een marktruimte in de dagelijkse artikelensector berekend van 3.100 a 3.200 m² wvo. Het grootste deel van deze marktruimte dient volgens BRO toegerekend te worden aan de kern Kampen (2.100 a 2.200 m² wvo). Na 2015 loopt de uitbreidingsruimte verder op. In de niet-dagelijkse artikelensector bedraagt de marktruimte voor de gemeente tot 2015 11.000 à 12.000 wvo. Indien we voor de stationslocatie uitgaan van een programma van 3.000 tot 3.500 m² wvo dagelijks en 1.000 tot 1.250 m² wvo niet-dagelijks zal alleen in de dagelijkse sector sprake zijn van een overschrijding van de marktruimte. Dit is alleen aan de orde als er geen sprake zal zijn van verplaatsters. Indien het programma wordt gerealiseerd op basis van 1 te verplaatsen supermarkt, zal de door BRO berekende marktruimte niet worden overschreden.

¹ Het bvo is het totale oppervlak ten behoeve van een winkel waarbij de meters zijn meegenomen voor magazijn, kantoorruimte, sanitair, e.d. (niet voor publiek toegankelijk). De verhouding wvo/bvo varieert per branche, maar ligt gemiddeld rond de 80% 100%. Voor specifiek supermarkten gebruikt BRO een verhouding van 75 % 100%

3. Reclamant stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan 'Stationsomgeving Hanzelijn' volledig ten onrechte voorbij wordt gegaan aan het de in het Bro rapport 'Ontwikkelingsmogelijkheden Buurt- en Wijkwinkelcentra uit 2010' gedane aanbeveling de twee supermarkten aan de Industrieweg af te bouwen dan wel te verplaatsen, waardoor er een overspannen marktsituatie zal ontstaan.

Reactie gemeente:

Door BRO is tot 2015 voor de gemeente Kampen een marktruimte in de dagelijkse artikelensector berekend van 3.100 a 3.200 m² wvo. Het grootste deel van deze marktruimte dient volgens BRO toegerekend te worden aan de kern Kampen (2.100 a 2.200 m² wvo). Na 2015 loopt de uitbreidingsruimte verder op. Het ontwerpbestemmingsplan Stationsomgeving Hanzelijn geeft geen regels voor de te verplaatsen supermarkten aan de Industrieweg. Wanneer verplaatsing niet plaats vindt zal dit een 'overschrijding' van de marktruimte met 1.000 m² wvo inhouden. Deze overschrijding is dan alleen nog gebaseerd op de ontwikkeling van het plangebied zelf. Een en ander zal op korte termijn effecten hebben op de omzet, maar niet in die mate dat er sprake zal zijn van duurzame ontvruchting van de voorzieningenstructuur. Volgens vaste jurisprudentie zijn bij toetsing van plannen de marktruimte en de concurrentieverhoudingen niet leidend. Het wordt met het bestemmingsplan zeker niet onmogelijk gemaakt om het supermarktenkoppel aan de Industrieweg te verplaatsen. Rekening moet worden gehouden met recente jurisprudentie inzake het vastgestelde bestemmingsplan Fortuna Station te Sittard. (Voor dat bestemmingsplan ontbrak de ruimtelijke noodzaak uit te gaan van uitsluitend verplaatsende supermarkten).

4. Reclamant geeft aan dat in de reactienota op de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan door cliënten is opgemerkt dat 4000m² w.v.o. overeen zou stemmen met 6.000 m² b.v.o. en stelt dat deze verhouding volstrekt onjuist is. Uitgaande van de aanbevolen 4.000 m² v.v.o. maximaal zou dat betekenen dat er een forse overschrijding van het aantal vierkante meters detailhandel in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt namelijk 4.935 m² w.v.o. en dit is strijdig met het op 21 oktober door de gemeenteraad vastgestelde detailhandelsbeleid. Daarom voldoet het bestemmingsplan niet aan het voornoemde genomen raadsbesluit zonder dat daar enigerlei grond voor is te vinden.

Reactie gemeente:

De door reclamant gehanteerde aannames over de verhouding wvo/bvo komen vrijwel volledig overeen met de aannames van BRO. Het enige verschil zit bij de discountsupermarkt (BRO gaat uit van een verhouding 75:25 en reclamant van 80:20.) Per saldo maakt dit een verschil van 50 m² wvo. Het is niet opportuun om binnen de sectoren dagelijks en niet-dagelijks nog verder te differentiëren omdat nu nog onbekend is wie de meters werkelijk gaat vullen. De reactie van reclamant is sterk bepaald door kwantitatieve gronden (m² wvo). Aan de ontwikkeling van het winkelcentrum in het plangebied liggen echter vooral kwalitatieve argumenten ten grondslag te weten: een duurzaam toekomstperspectief van een wijkwinkelcentrum met bij voorkeur elkaar aanvullende supermarkten. Het zo goed mogelijk tegemoet komen aan de wensen en de eisen van de consument, die juist zoekt naar combinatie en keuzemogelijkheden op relatief korte afstand van de woonomgeving.

5. Reclamant heeft tevens bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat niet verzekerd is dat de doelstelling die is opgenomen in het nieuwe detailhandelsbeleid wordt gehaald. Verwacht had mogen worden dat in de regels bepalingen of voorwaarden zouden zijn opgenomen die het behalen van de doelstelling uit scenario 2 van voornoemd BRO- rapport zou realiseren. Verwacht had mogen worden dat in de regels voor het bestemmingsplan bepalingen of voorwaarden zouden zijn opgenomen om dit doel te realiseren. Door te bepalen dat voor nieuw vestiging in het bestemmingsgebied alleen die ondernemers/ organisaties in aanmerking komen, die dienen te realoceren (de twee supermarkten aan de Industrieweg) kan dat doel bevorderen, zo niet realiseren. Dat zou een ruimtelijke planologisch relevante bepaling in de regels dienen te zijn.

Reactie gemeente:

Ook zonder 'verplaatsters' is er voldoende perspectief is voor een goed functionerend winkelcentrum rond het Hanzestation conform de kwalitatieve voorwaarden zoals genoemd onder punt 4. Er zal sprake zijn van een overschrijding van marktruimte met ruim 1.000 m² wvo indien er geen verplaatsing plaatsvindt. Dat zal effecten hebben op de bestaande voorzieningenstructuur. Op voorhand is ingeschat dat deze effecten niet van dien aard zijn dat er sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. In de huidige situatie is immers nog marktruimte.

In de ruimtelijke ordening wordt op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld welke initiatieven leiden tot duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Ruimtelijk relevante argumenten hebben betrekking op de ruimtelijke impact van initiatieven. Er is sprake van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur als een initiatief leidt tot een onaanvaardbare *afname* van het aanbod en van de variatie in de desbetreffende branche. Dan zou een initiatief tot een onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningen leiden. Daarvan is in dit geval echter geen sprake gezien er geen afname in aanbod en variatie in desbetreffende branche is.

6. Reclamant verzoekt op grond van voorstaande de onderhavige zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren en de regels van het bestemmingsplan dienovereenkomstig te herzien, door uit te gaan van een reële verhouding tussen het bruto vloeroppervlak en het verkoop vloeroppervlak en op grond daarvan maximale metrage in de bestemmingen centrum en centrum uit te werken bij te stellen en voorts onder het verzoek om in de regels een bepaling op te nemen waardoor het maximale aantal vierkante meters dat ter beschikking kan komen voor de supermarkten in het plangebied mogelijk worden gemaakt afhankelijk te stellen van het beëindigen over verplaatsen van de twee supermarkten die thans aan de Industrieweg aanwezig zijn.

Reactie gemeente: De zienswijze is ontvankelijk maar ongegrond. De gemeente gaat niet op het verzoek van reclamant in.

Naam:	AT Osborne namens bewoners De Aida en De Kwint
Adres:	J.F. Kennedylaan 100
Postcode	3740 AD Baarn
Ingekomen:	6 juni 2011
Kenmerk:	11 ink05450

1. Reclamant merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan de ontwikkeling van station Kampen-Zuid en omgeving mogelijk maakt.

Reactie gemeente: de opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. Reclamant stelt dat de raad op 28 september 2006 en 26 april 2007 de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'stationsomgeving Hanzelijn' heeft vastgesteld, dat deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het projectplan en de stedenbouwkundige schets Stationslocatie Kampen-Zuid als mede in het verkeerskundig schetsontwerp. Ook zijn de uitgangspunten vastgelegd in de door de raad vastgestelde structuurvisie in 2009. In al deze stukken zijn de ontwikkelingen van station Kampen en omgeving opgenomen behoudens de in het voorliggende ontwerpplan opgenomen bebouwing in de groenstrook grenzend aan De Kwint en de Aida. Ook in het Groenbeleidsplan 2004 van de gemeente is uitdrukkelijk opgenomen dat geen bebouwing zal plaatsvinden in deze groenstrook.

Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan wordt opgesteld onder vigeur van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij wordt gekeken naar vigerende bestemmingen en toekomstige bestemmingen.

Al voordat de woonwijk De Maten is gerealiseerd is er sprake geweest van een verkeersbestemming op het gebied waar reclamant op doelt.

De zone ten zuiden van De Maten maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur zoals vastgelegd in het groenstructuurplan 2004. Door de verlegging van de voormalige Niersallee in noordelijke richting is de groenstrook ten zuiden van De Maten minder breed geworden.

Reclamant stelt dat de hele groenzone wordt volgebouwd, geeft echter ook aan op pagina 5 punt 20 van de zienswijze dat er een 26 tot 28 meter brede ruimte open blijft. Wij zijn van mening dat nog steeds gesproken kan worden van een grote, open, niet bebouwde ruimte en dat deze als zodanig ook herkenbaar is c.q. beleefd wordt, wat wordt versterkt door de aanwezigheid van een openbaar fiets-/ wandelpad. In genoemde beleidsstukken is geen harde maat opgenomen. Eind 2010 heeft het college van B&W de commissie ruimtelijke ordening geïnformeerd over het bijstellen van het bestemmingsplan. Daarnaast is de gemeenteraad op 16 mei 2011 geïnformeerd over de inspraakprocedure en de reactienota daarop.

3. Reclamant stelt dat het college niet voorbij mag gaan aan de door de raad vastgestelde beleiduitgangspunten zoals de vastgestelde structuurvisie en het eerder vastgestelde verkeerskundig schetsontwerp en verwijt het college vooruit te lopen op toekomstige ontwikkelingen die tot bevoegdheden van de raad behoren.

Reactie gemeente:

Zie de gemeentelijke reactie onder 2. Later in deze zienswijze komt reclamant terug op de opmerkingen over de structuurvisie en het verkeerskundig schetsontwerp, dan zal de opmerking worden behandeld.

4. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan voor een deel bestaat uit te werken bestemmingen en wijzigingsbevoegdheden die onvoldoende objectief begrensd zijn.

Reactie gemeente:

Later in deze zienswijze komt reclamant terug op deze opmerking, dan zal dit punt worden behandeld.

5. Reclamant stelt dat na vaststelling van het onderhavig bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders uitwerkingsplannen kan vaststellen zonder toestemming van de raad. Tevens dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen al kan worden verleend

indien een bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp uitwerkingsplan en belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken.

Reactie gemeente:

Genoemde uitwerking of wijziging van het bestemmingsplan is mogelijk met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en is dus een bevoegdheid die in de wet gegeven is. Het voordeel van globale plannen is dat nu nog niet alle details bekend hoeven te zijn of een ontwikkeling nog niet direct in gang hoeft te worden gezet. Ook een uitwerkingsplan of wijzigingsplan moet aan goede ruimtelijke ordening voldoen. De uitwerkingsregels bieden voldoende inzicht in de hoofdlijnen van de ontwikkeling, hierbij is het niet nodig dat uit de uitwerkingsregels al kan worden opgemaakt hoe het uiteindelijke resultaat zal zijn. Hiernaast is de bevoegdheid door uitwerkingsregels voldoende begrensd. Genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als het ontwerp van het uitwerkingsplan al ter inzage heeft gelegen en belanghebbenden in de gelegenheid zijn geweest hun zienswijze kenbaar te maken.

6. Reclamant stelt dat de randvoorwaarden voor uitwerkingsplannen zo summier zijn dat een veelheid van ongewenste bebouwing mogelijk kan worden gemaakt zonder dat de raad daar in een later stadium nog enige invloed heeft.

Reactie gemeente:

Zie de gemeentelijke reactie gegeven onder punt 5. Daarnaast zijn nog enkele begrenzingen in de planregels opgenomen te weten te weten ca. 704 woningen, 6.000 m² bvo winkels: 14.750 m² bvo voorzieningen en 6.300 m² kantoren.

7. Reclamant geeft aan dat voor woningen wordt bepaald dat deze maximaal 10 meter (en grotendeels 15 meter) hoog mogen zijn, dat moet worden voldaan aan de parkeernormen en de geluidsgrenswaarden, dat de woningen zodanig moeten worden geprojecteerd dat deze geen hinder ondervinden van bedrijven. Dat een bepaalde woningcategorisering plaats dient te vinden en dat er voor het overige geen voorwaarden zijn gesteld. Reclamant komt hierbij terug met de opmerking gemaakt onder punt 5 en stelt dat het plangebied volledig bebouwd kan worden met woontorens van 10–15 meter zonder dat de raad daar nog invloed op heeft.

Reactie gemeente:

Zie de reactie onder punt 5. Reclamant schetst een beeld van een gebied dat volledig wordt volgebouwd met woontorens van 10-15 meter hoog. De woningen aan de Aida en De Kwint hebben dezelfde hoogte (10 meter) als de woningen in de zone van het ontwerpplangebied dat grenst aan de Aida en De Kwint. Het woord woontorens is hier niet passend, 10–15 meter hoog betekent 3–5 bouwlagen hoog. Dit refereert niet aan woontorens, woontorens zijn hoge woongebouwen zoals bijvoorbeeld de woontoren Terra in de Hanzewijk (42 meter). Het plangebied is bovendien niet 100% uitgeefbaar en vol te bouwen zoals reclamant stelt. Zie verder punt 6 ten aanzien van het aantal te ontwikkelen woningen.

8. Reclamant geeft aan dat het college in haar inspraakreactie met verwijzing naar hetgeen is gesteld in de toelichting en het stedenbouwkundig plan de raad volledig op het verkeerde been zet, omdat volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State het college uitsluitend gebonden is aan planvoorschriften en uitwerkingsvoorschriften zodat het college in een later stadium volledig aan het stedenbouwkundig plan voorbij kan gaan. Dit is met name van belang omdat de planhorizon tien jaar is. Zolang de uitgangspunten niet zijn verwerkt in voorschriften kan bij uitwerking voorbij worden gegaan aan de in de toelichting opgenomen uitgangspunten.

Reactie gemeente:

Reclamant schetst hier een doembeeld dat niet realistisch is: immers de anterieure overeenkomst is gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp dat in de toelichting is opgenomen. Dit geldt ook voor het beeldkwaliteitplan dat de welstandscommissie als toetsingskader gebruikt bij de welstandsadviesing. Door de uitwerkingsregels en de locatie van de diverse bestemmingen op de verbeelding zijn de uitgangspunten voldoende verankerd. Zie ook punt 6.

9. Reclamant geeft aan dat onder de bestemming 'uit te werken centrumvoorzieningen' tal van verschillende mogelijke voorzieningen vallen. Na vaststelling van het plan kan het college naar eigen inzicht een veelheid van maatschappelijke en overige functies vaststellen in het plangebied.

Reactie gemeente: Zie de gemeentelijke reactie gegeven onder punt 5, 7, 8, 10 en 45.

10. Reclamant geeft aan dat het college in zijn reactienota op de inspraak stelt dat op de plek van de eerdere bestemming in het voorontwerp maatschappelijke voorzieningen geen sporthal school en moskee meer kunnen worden gerealiseerd. In de opsomming van de toegelaten bestemmingen uit te werken centrumvoorzieningen zijn ook maatschappelijke sportieve en culturele voorzieningen opgenomen waardoor zowel de moskee als de sporthal in dit gebied kunnen worden opgenomen.

Reactie gemeente: Het klopt dat in de opsomming van de toegelaten bestemmingen in 'centrum – uit te werken' onder andere maatschappelijke en culturele voorzieningen en sportieve en recreatieve voorzieningen is opgenomen. Verder is in de voorschriften opgenomen dat de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen maximaal 14.750 m² mag bedragen.

11. Reclamant stelt dat de wijzigingsregels onvoldoende objectief begrensd zijn. Daarnaast dat aan het college te veel vrijheid wordt toegekend om, zonder verdere inmenging van uw raad, bestemmingen te wijzigen en aan te passen. Reclamant stelt dat het mogelijk is al het groen om te zetten in parkeerplaatsen.

Reactie gemeente:

In artikel 4 'Groen' van de planregels staat onder 4.3 a onder wijzigingsbevoegdheid het volgende: Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen van 'Groen' naar 'Verkeer – Verblijfsgebied' of 'Verkeer' voor de aanleg van parkeerplaatsen of aanpassingen van bestaande wegvoorzieningen, **mits deze aanpassingen van beperkte omvang zijn**. De mogelijkheid tot wijzigen van al het groen in parkeerplaatsen zoals reclamant stelt is volstrekt niet aan de orde, dat zou niet van beperkte omvang zijn. In artikel 19 staat aangegeven dat bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de algemene wijzigingsregels een evenredige belangenafweging plaats moet vinden. Tegen een wijzigingsprocedure is beroep mogelijk. Zie ook punt 13.

12. Reclamant stelt dat het college met de algemene wijzigingsregels in artikel 19 van de voorschriften alle grenzen van bestemmings en bebouwingsvlakken zodanig kan wijzigen dat deze 10% groter of kleiner worden met een maximum verschuiving van 10 meter en dat daarmee de grenzen van alle bestemmingen met tien meter kunnen worden opgeschoven.

Reactie gemeente: Zie reactie gegeven onder punt 13.

13. Reclamant stelt dat het college met de wijzigingsbevoegdheden aanduidingen wijzigen of verwijderen indien kan wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening daar aanleiding toe is. Ook kan het college alle aanduidingen verwijderen. Daarmee is de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende objectief begrensd terwijl met deze bevoegdheden het een heel ander plan kan worden dan het de raad heeft vastgesteld.

Reactie gemeente: Allereerst is het zo dat de bestemming 'centrum uit te werken' en 'wonen-uit te werken' eerst moeten worden uitgewerkt middels een uitwerkingsprocedure die openstaat voor het indienen van zienswijzen. Daarna pas kan het college van B&W eventueel een wijzigingsprocedure voeren. In een uitgewerkt plandeel staan uiteindelijk veel kleinere bouwvlakken opgenomen waardoor vervolgens 10% van een bouwvlak een stuk kleiner zal zijn. De 10% en 10 meter regeling garandeert enkel ondergeschikte wijzigingen. Ook staat onder artikel 19.1 b. dat aanduidingen kunnen worden gewijzigd dan wel verwijderd, indien daartoe als gevolg van wijzigingen in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving, of vergunningverlening aanleiding toe bestaat. In artikel 19.2 staat vervolgens aangegeven dat ter beoordeling van toelaatbaarheid van bovengenoemde wijzigingsregels een evenredige belangenafweging plaatsvindt waarbij in ieder geval betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beogen te beschermen, kunnen worden geschaad ;
 b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/ of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
 c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond. Zie ook de reactie onder 8 en 14.
14. Reclamant stelt dat met deze regels het college zichzelf een ruime mate van vrijheid toekent om na vaststelling van het plan de regels te wijzigen.
- Reactie gemeente:* Op grond van artikel 3.6 Wro zijn burgemeester en wethouders bevoegd om binnen bepaalde grenzen het plan te wijzigen, middels een wijzigingsbevoegdheid , die in het vastgestelde/ vigerende bestemmingsplan (het moederplan) is opgenomen. Voor het wijzigen van een onderdeel van het bestemmingsplan dient een wijzigingsplan te worden opgesteld. Het wijzigingsplan bestaat uit een onderbouwing en de regels verwijzen naar het moederplan. Dit past volledig binnen de mogelijkheden van de Wro.
15. Reclamant komt opnieuw met punt 7, 10, 11,12, 13 en 14.
Reactie gemeente: Zie de reacties onder punt 7, 10, 11, 12, 13 en 14.
16. Reclamant stelt dat er ten onrechte geen m.e.r. is opgesteld, de verplichte watertoets ontbreekt, een exploitatieplan ontbreekt, dat het verkeers en parkeeronderzoek, het luchtkwaliteitsonderzoek en het geluidsonderzoek te summier zijn en ten onrechte niet uitgaan van hetgeen het plan mogelijk maakt. Dat de bodemonderzoeken zijn verouderd. Dat er ten onrechte geen vervolgonderzoek is uitgevoerd (bodem en archeologie) en dat er uit de conclusies onjuiste conclusies worden getrokken.
- Reactie gemeente:*
 Deze opmerking(en) komen later nog een keer terug, de gemeente gaat er dan per onderwerp op in.
17. Reclamant geeft zijn of haar werkwijze aan.
Reactie gemeente: Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.
18. Reclamant geeft aan dat de zienswijze zich tegen het gehele ontwerpplan en alle onderdelen van het plan richt.
Reactie gemeente: Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.
19. Reclamant schetst wat het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt.
Reactie gemeente: Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.
20. Reclamant geeft vervolgens aan dat het ontwerpbestemmingsplan onder andere mogelijk maakt dat de groenstrook met een oppervlakte van 45.000 m² gelegen aan de achterzijde van de woningen van de Kwint en de Aida volledig wordt bebouwd. Dat op een afstand van 28 meter van de Aida het mogelijk wordt woningen te bouwen met een hoogte van 10 meter. Dat de oude Niersallee wordt verlegd waardoor deze op een afstand van 26 meter van de Kwint komt te liggen. Dat in tegenstelling tot de opzet van bebouwing in de Kwint en Aida (grote vrijstaande bebouwing met een tuin) de stationsomgeving wordt vormgegeven als een omgeving met stedelijk karakter. Dat de combinatie van het verdwijnen van de groenstrook en de hoge bebouwingsdichtheid maakt dat de wijk de Maten op zal gaan in de nieuwe wijk Stationsomgeving. Dat hiermee het groene karakter van de straten Aida en de Kwint wordt verminderd.
- Reactie gemeente:*
 Zie punt 7 en 13. Hier staat dat op een afstand van 28 meter van de achterzijde van de woningen aan de Aida en 26 meter vanaf de achterzijde van de woningen aan de kwint woningen van 10 meter hoog gebouwd kunnen worden. Dit is onjuist dit moet zijn op een afstand van 28 meter van de achtererfgrens van de woningen. 28 Meter van een achtererfgrens bouwen is een riante afstand, waarbij de onderlinge afstand tot de nieuwbouw

en de woningen aan de Aida minimaal 43 meter bedraagt. Verder is de bouwhoogte aan de Aida en de Kwint ook 10 meter. De groenstrook verdwijnt niet zoals reclamant stelt, zie punt 2. Aan de straten van de Aida en de Kwint liggend in het plangebied De Maten wordt niets veranderd.

21. Reclamant stelt dat 'bebouwing van de groenstrook' in strijd is met uitgangspunten die de raad eerder voor het bestemmingsplan Stationsomgeving Hanzelijn heeft vastgesteld. In het projectplan en de stedenbouwkundige schets Stationslocatie Kampen-Zuid alsmede in het verkeerskundig schetsontwerp zijn de uitgangspunten voor het plan vastgelegd, in deze documenten is bebouwing van de groenstrook niet opgenomen.

Reactie gemeente: zie punt 2.

22. Reclamant stelt dat in de structuurvisie geen sprake is van enige bebouwing in de groenstrook, noch verlegging van de oude Niersallee en dat daarom bebouwing van de groenstrook plus het verleggen van de weg in strijd is met de structuurvisie. Daarnaast is bebouwing van de groenstrook in strijd met het groenbeleidsplan 2004 aangezien de groenstrook (een groenvoorziening van groter formaat) verdwijnt, de hoofdgroenstructuur en ecologisch netwerk worden volgebouwd in plaats van beschermd, het openbaar groen wordt verkocht en de norm voor het aantal vierkante meter groen per bewoner niet wordt gehaald.

Reactie gemeente: Zie voor de opmerking over bebouwing groenstrook en verleggen Niersallee in relatie tot de structuurvisie onder punt 23. Voor opmerkingen met betrekking tot de groenstrook (punt 2) en het groenbeleidsplan zie punt 38. De norm voor het aantal vierkante meter groen per bewoner (75 m²) wordt wel degelijk gehaald (137 m²).

23. Reclamant geeft aan dat bebouwing en verharding van de groenstrook niet in overeenstemming is met Rijks- en provinciaal beleid. In het tracé besluit van 2004 wordt de weg niet verlegd en ook de geluidswal wordt niet verplaatst. Daarnaast is er strijd met de omgevingsvisie Overijssel en de toepassing van de SER-ladder.

Reactie gemeente:

- De structuurvisie spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele gemeente, het is een richtinggevend document om voor langere termijn de ruimtelijke samenhang tot stand te brengen en bezit daarom een zekere mate van globaliteit en abstractie. In de structuurvisie is de stationslocatie Hanzelijn opgenomen.
- Het groenbeleidsplan wordt behandeld onder punt 2
- Tracé besluit:
Het tracé is onder andere gericht op het verleggen van de oude mr. J.L.M. Niersallee naar de andere zijde van het bestemmingsplangebied.² Blz. 20. "De mr. J.L.M. Niersallee blijft deels in aangepaste vorm gehandhaafd als verbinding tussen de woonwijk De Maten en de Europa-allee. Het baanlichaam van de weg wordt echter tussen de oorspronkelijke aansluiting op de rijksweg N50 en de toegang tot woonwijk De Maten verwijderd. Via deze weg kan in de toekomst mogelijk ook het stationsgebied worden ontsloten" Pagina 21 "Het is denkbaar dat in relatie tot de ontwikkeling van het toekomstige stationsgebied en of de woonwijk Het Onderdijs, zoals begrensd door de huidige mr. J.L.M. Niersallee, de verlegde provinciale weg en de Hanzelijn, aanpassingen in het bovenomschreven ontwerp van de wegen nodig zijn. In dat geval zullen dergelijke wijzigingen worden opgenomen in het latere bestemmingsplan voor het stationsgebied van de gemeente Kampen. Randvoorwaarde daarbij is dat de akoestische situatie rondom de verlegde provinciale weg, zoals vastgelegd in het Tracé besluit Hanzelijn met de daarbij gehanteerde uitgangspunten als verkeersintensiteiten, niet verslechtert". In het geval van de stationsomgeving is er een aanpassing in het omschreven ontwerp van de wegen dat is opgenomen in het bestemmingsplan stationsomgeving Hanzelijn. Aan de randvoorwaarde is voldaan (de akoestische situatie is niet verslechterd), zie ook reactie onder punt 41.
- Provinciaal beleid.

Ontwikkelingsperspectief

² Overgenomen uit het Tracébesluit Hanzelijn Toelichting op het Oude Land, December 2003

Op basis van de kaart 'ontwikkelingsperspectief stedelijke omgeving' van de Provincie Overijssel is het te ontwikkelen gebied Stationsomgeving Hanzelijn door de Provincie aangemerkt in de *stedelijke omgeving* met de perspectieven; "geplande woonwijk" = geplande nieuwe woonmilieus; "buitendijks gebied"; en de "bijzondere gebiedsconditie stationsgebied".

De SER-ladder geeft aan dat eerst inbreiding moet plaatsvinden en dat daarna pas gezocht kan worden naar uitbreiding. Het betreft hier ontwikkeling van een gebied dat wordt omgeven door vervoersknopen en/of woonwijken daarom is hier sprake van inbreiding. Het perspectief "bijzondere gebiedsconditie benutten – stationsgebied" geeft aan dat de Provincie dit gebied tevens heeft aangewezen voor overstappunten voor verschillende vervoersvormen, voorkeurslocaties voor arbeids en publieksintensieve bedrijven en voorzieningen, daarmee is het plan juist niet strijdig met de Provinciale verordening.

24. Reclamant stelt dat wat betreft de financiële uitvoerbaarheid geldt dat de stationslocatie is bedoeld voor geheel Kampen zodat de exploitatiekosten gelet op bovenplanse en bovenwijkse voorzieningen aldaar niet uitsluitend door deze wijk te hoeven worden gedragen en geeft aan dat het er op lijkt dat bij de beoordeling van de financiële uitvoerbaarheid hier ten onrechte geen rekening mee is gehouden.

Reactie gemeente: Ten behoeve van de ontwikkeling van de stationsomgeving Hanzelijn wordt een overeenkomst gesloten waar genoemde kosten onderdeel van zijn.

25. Reclamant komt terug op punt 5 en geeft aan dat er voorwaarden gesteld dienen te worden ten behoeve van een meer gedifferentieerde bebouwingwijze.

Reactie gemeente: Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan en is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan is basis voor het beeldkwaliteitsplan dat aanvullend op de welstandsnota zal worden vastgesteld. Een meer gedifferentieerde bebouwingwijze maakt onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan.

26. Reclamant verwijst voor een volledige toelichting naar de inspraaknotitie van 27 december jl. en verzoekt de inhoud daarvan als herhaald en ingelast te beschouwen.

Reactie gemeente: Ter kennisgeving aangenomen.

27. Reclamant geeft de werkwijze ten aanzien van de reactie op de inspraaknotitie weer.

Reactie gemeente: Ter kennisgeving aangenomen.

28. Reclamant merkt 'volledigheidshalve' op dat onderhavige zienswijze zich richt tegen het gehele ontwerpplan en alle onderdelen van het plan.

Reactie gemeente: Ter kennisgeving aangenomen.

29. Reclamant stelt dat met betrekking tot de uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid het college van B en W zich uitsluitend aan de uitwerkings- en wijzigingsvoorschriften dienen te houden, maar niet aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente: Ter kennisgeving aangenomen.

30. Reclamant schrijft dat de toelichting bij het plan inzicht geeft in de gedachtegang van het bestuursorgaan maar niet bindend is, komt hierna terug op punt 5 en geeft daarbij aan dat dit met name van belang is omdat de planhorizon tien jaar is. Zolang de uitgangspunten in de toelichting niet zijn verwerkt in de voorschriften kan een (later) college voorbijgaan aan de in de toelichting opgenomen uitgangspunten.

Reactie gemeente: Zie de reactie onder punt 5 en 25.

31. Reclamant geeft aan dat punt 30 kan leiden tot ongewenste resultaten en noemt volledige bebouwing van het terrein met woontorens met een (in het ontwerpbestemmingsplan aangepaste) hoogte van 10 tot 15 meter bijvoorbeeld. De randvoorwaarden zijn dan ook te summier en onvoldoende objectief begrensd. Er dienen ten minste voorwaarden te worden gesteld ten behoeve van een meer gedifferentieerde bebouwingwijze.

Reactie gemeente: Zie reactie onder punt 6, 7, 8, 11, 13, 14.

32. Reclamant schrijft dat het college in de reactienota ter onderbouwing van de stelling dat de verlegging van de Mr. J.L.M. Niersallee is opgenomen in het Tracébesluit verwijst naar verschillende passages uit het Tracébesluit 2003. Deze passages hebben geen betrekking op de verlegging van de Mr. J.L.M. Niersallee maar op het inkorten van deze weg (zodat deze geen aansluiting meer heeft op de N50). Vervolgens wordt gewezen op de mogelijkheid tot aanpassingen in het beschreven ontwerp van de wegen. Bovendien is de onderhavige aanpassing onvoldoende onderbouwd. Immers, in het eerder door de raad vastgestelde verkeerskundig ontwerp was van een verlegging van de J.L.M. Niersallee geen sprake. Het lijkt erop dat deze verlegging uitsluitend plaatsvindt om in het vrijgekomen deel meer woningen te kunnen bouwen en niet omdat dit vanuit verkeerskundig oogpunt noodzakelijk is.

Reactie gemeente: Zie punt 23 aandachtsstreepje tracé besluit. Daarnaast is in zowel het voorontwerp als het ontwerp duidelijk dat de weg langs de Kwint zal worden verlegd. Het verleggen heeft te maken met het totale ontwerp van de Stationsomgeving en de begrenzing van het plangebied. De hoofdwegenstructuur binnen de Stationsomgeving inclusief die van de Mr. J.L.M. Niersallee heeft de bestemming verkeer en verblijfsgebied en is een hard gegeven. De voormalige Mr. J.L.M. Niersallee had de bestemming verkeer. Gevolg van deze bestemmingsplanwijziging is dat de Mr. J.L.M. Niersallee vormgegeven zal worden als een weg met een verblijfsfunctie (30 km/uur). De verlegging heeft verkeerskundig overigens geen gevolgen voor de ontsluiting van het Stationsgebied en/of van de Maten.

33. Reclamant geeft aan het college in de inspraaknotitie aangaande de SER-ladder heeft opgemerkt dat deze ingevolge de provinciale verordening alleen wordt toegepast in het geval het gaat om stedelijke ontwikkelingen in de groene omgeving. De inspraakreactie was echter gericht op het provinciale beleid. Uit kopje 3.2.1 van de omgevingsvisie van GS blijkt dat de SER-ladder toegepast dient te worden in zowel de groene als de stedelijke omgeving.

Reactie gemeente: Zie de reactie van de gemeente onder punt 8. Het uitvoeringsmodel omgevingsvisie waar reclamant op doelt geeft aan dat alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven, beleidsperspectieven en gebiedskenmerken.

34. Reclamant geeft aan dat het college in de inspraaknotitie heeft opgemerkt dat de structuurvisie met name een richtinggevend document is en dat de kaartjes foto's en tekeningen in de structuurvisie zijn bedoeld ter illustratie. Een structuurvisie dient daadwerkelijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan te worden betrokken en in acht te worden genomen. Opname van afbeeldingen en tekst heeft dus gevolgen voor onder meer het vaststellen van het bestemmingsplan "Stationsomgeving Hanzelijn".

Reactie gemeente: De structuurvisie bezit enige globaliteit en abstractie. In de structuurvisie staat dat een aantal belangrijke projecten reeds in uitvoering is zoals de aanleg van de Hanzelijn en stations Kampen-Zuid, met de daarbij behorende stationsomgeving. Op de afbeeldingen en kaartjes is eveneens de stationsomgeving Hanzelijn aangegeven. Er wordt dan ook uitvoering gegeven aan een onderdeel van de structuurvisie.

35. Reclamant schrijft dat de structuurvisie Kampen 2010-2030 geen bebouwing in de groenstrook laat zien. Evenmin is er sprake van verleggen van de weg naast de Kwint. Het bebouwen van de groenstrook en het verleggen van de weg is dan ook in strijd met de Structuurvisie. Bovendien gaat de ten behoeve van de structuurvisie opgestelde planMER evenmin uit van bebouwing in de groenstrook

Reactie gemeente: Zie de gemeentelijke reactie onder punt 2 en 34. Het feit dat de

structuurvisie en de ten behoeve daarvan gevoerde m.e.r.-procedure hier niet van uitgaan is niet relevant nu in het kader van het onderliggende plan opnieuw beoordeeld moet worden – met medeneming van alle ontwikkelingen of een m.e.r. voor het plan gewenst of verplicht is.

36. Reclamant stelt dat de grootschalige bebouwing van de groenstrook eveneens in strijd is met de tekst van de structuurvisie. Door de bebouwing verdwijnt er een grote groenstrook en komt hier een grootschalige woonwijk voor in de plaats. Dit is in strijd met hetgeen in de structuurvisie is verwoord: “het bestaande groen in de stad, de prettige maat en schaal van de woonwijken in Kampen en het dorpse karakter van IJsselmuiden dient gekoesterd te worden en draagt voor een belangrijk deel bij aan de kwaliteit van Kampen.

Reactie gemeente: Zie gemeentelijke reactie onder 2 en 34. Hier wordt door reclamant gesteld dat er grootschalige bebouwing van de groenstrook plaatsvindt. Dit is geenszins het geval, het gaat om vijftien vrijstaande woningen die staan langs een 28 meter brede ecologische zone bestaande uit groen en water. Overigens staat onder het kopje inbreiding in de structuurvisie opgenomen dat nieuwe ontwikkelingen, zoals wonen en werken een plek op oude bedrijventerreinen of openbaar groen kunnen krijgen.

37. Reclamant merkt op dat voor wat betreft het groenbeleidsplan door het college wordt opgemerkt dat de ecologische verbinding binnen het groene netwerk is bedoeld voor waterdieren en oeverplanten.

Reactie gemeente: Ter kennisgeving aangenomen.

38. Reclamant vraagt zich af als met bovengenoemde verbinding de verbindingen in het kader van ecologisch beheer worden bedoeld, dan in het groenbeleidsplan wordt gesproken over bevordering van de verspreiding van flora- en fauna, niet over de verspreiding van waterdieren en oeverplanten. Voor de verspreiding van flora- en fauna is over het algemeen meer ruimte nodig dan voor slechts de verspreiding van waterdieren en oeverplanten. Het bebouwen van de groenstrook zorgt voor een onderbreking van dit netwerk en is dan ook in strijd met het groenbeleidsplan.

Reactie gemeente: Het groenbeleidsplan geeft de bevordering verspreiding flora en fauna aan, niet verspreiding waterdieren en oeverplanten. In het groenbeleidsplan 2004 geeft de gemeente aan dat zij binnen haar groenbeheer ruimte aan ecologisch beheer geeft en aan bevordering verspreiden flora en fauna. Heel nadrukkelijk geeft de gemeente daarbij aan dat zij zich richt op oevers en bermen. Oevers geven een grote biodiversiteit door hun overgang van water (nat) naar land (droog). Bermen zijn lange lijnen, vaak door meerdere wijken, wat de verspreiding van flora en fauna bevordert. De aanwezigheid van bermsloten maken de bermen extra aantrekkelijk voor ecologisch beheer. In het groenbeleidsplan 2004 geeft de gemeente een netwerk van bermen en oevers aangewezen De zone ten zuiden van De Maten maakt deel uit van dit netwerk. De voorgestelde inrichting van het openbaar gebied tussen De Maten en de Stationslocatie met water, oevers en bermen is daarmee in overeenstemming. Ook de maatvoering van water, oever en berm is voldoende om beoogde ecologische functies (verbindingszone en grote biodiversiteit) te kunnen vervullen. Het bouwen langs de groenstrook met vrijstaande woningen kan niet als een onderbreking van een continue groenzone van ca. 26 meter breed (ter hoogte van de Kwint) worden opgevat.

39. Reclamant stelt dat in de reactienota bovendien wordt opgemerkt dat er een nieuw groenbeleidsplan wordt opgesteld. Dat kan echter niet in dit ontwerpbestemmingsplan worden betrokken. Zolang er niet een groenplan door de raad is goedgekeurd, dient uit te worden gegaan van het huidige groenbeleidsplan.

Reactie gemeente: Dat klopt.

40. Reclamant merkt op dat in de reactienota wordt opgemerkt dat een en ander afwijkt van het tracébesluit, maar dat dit bestemmingsplantechnisch zeer wel mogelijk is. Als hiermee wordt bedoeld dat er van het tracébesluit afgeweken kan worden dan is dat niet juist. Binnen een jaar dient er immers door de gemeenteraad een bestemmingsplan overeenkomstig het

tracébesluit te worden vastgesteld. Nergens staat dat bij vaststelling van het bestemmingsplan van het tracébesluit mag worden afgeweken. De verlegging van de oude Mr L.J.M. Niersallee naar de Kwint en de verplaatsing van de geluidswal langs het spoor / N50/ Oude mr. L.J.M. Niersallee zijn overigens zoals vermeld niet opgenomen in het Tracébesluit.

Reactie gemeente:

Zie punt 23. Dat het tracébesluit binnen een jaar na vaststelling moet worden opgenomen in een bestemmingsplan is een termijn van orde. Daarnaast is vanuit de gemeente altijd aangegeven dat met opname van het tracébesluit in het bestemmingsplan zou worden gewacht totdat de invulling van het stationsgebied helder zou zijn. Het verleggen van de oude mr. J.L.M Niersallee en de geluidswal is opgenomen in het voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan stationsomgeving Hanzelijn, daarnaast is het tracébesluit verwerkt in het bestemmingsplan.

41. Reclamant geeft aan dat het college in de reactienota stelt dat door de geluidswal langs de spoorlijn richting de bron te verplaatsen en aan te laten sluiten op het talud van de Hanzelijn uit akoestisch oogpunt een beter situatie ontstaat. Verdere motivering of verwijzing naar onderzoek ontbreekt. Dit punt is dan ook onvoldoende onderbouwd. Voor wat betreft het onderzoek met betrekking tot geluid wordt verwezen naar desbetreffende paragraaf in onderhavige zienswijze.



Verleggen geluidswal zodat deze aansluit op het talud van de Hanzelijn.

Reactie gemeente: De gemeente heeft door Alcedo een aanvullend onderzoekje laten doen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ter plaatse van de woningen aan de Aïda en de Kwint na wijziging van de geluidswal voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde voor weg- en railverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder. Het onderzoek wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

42. Ten aanzien van het stedenbouwkundig plan is opgenomen dat er vanuit de Maten een geleidelijke overgang (in hoogte van bebouwing) plaatsvindt richting de verlegde mr J.L.M. Niersallee. Volgens deze redenering zouden de vrijstaande woningen aan de Aïda en de Kwint (vanuit de Maten gezien het dichtst bij de Mr. J.L.M. Niersallee gelegen) de hoogste bebouwing vormen. De voorgestelde maximale hoogte van bebouwing, 10–15 meter in het ontwerpbestemmingsplan, komt hier ver bovenuit. Van een geleidelijke overgang is dan ook geen sprake.

Reactie gemeente: Het plan stationsomgeving zorgt voor een uitstekende planologische inpassing van de wijk De Maten. De maximale bebouwingshoogte van de zone met bebouwing grenzend aan de Maten is in het ontwerpbestemmingsplan teruggebracht in hoogte ten opzichte van het voorontwerp met 5 meter naar 10 meter. Dit sluit goed aan op de vormgeving van een geleidelijke overgang in hoogte van de Maten richting verlegde Niersallee.

43. Reclamant geeft aan dat in de reactienota wordt opgemerkt dat het tracébesluit zorgt voor zicht op de trein. De inspraakreactie is echter gericht op de verplaatsing van de geluidswal N50. Dit staat los van de bepalingen in het tracébesluit. De verplaatsing van deze wal zorgt voor zicht op de trein. Zonder de verplaatsing zou de trein niet zichtbaar zijn.

Reactie gemeente: Zie reactie onder 42. De geluidswal wordt verplaatst om een akoestisch betere situatie te verkrijgen. Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. Gezien de situering van de Hanzelijn en het verplaatsen van de geluidswal, kan worden aangenomen dat het uitzicht vanuit enkele woningen aan de Aida enigszins zal worden 'beperkt'. Gelet echter op de afstand tussen de woningen en de geluidswal en de te verplaatsen afstand van de geluidswal zijn wij van mening dat we ons in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat genoemde verplaatsing niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht.

44. Reclamant geeft aan dat met betrekking tot het verkeerskundig schetsontwerp het college stelt dat dit ontwerp moet worden gezien als een van de opties om de wegstructuur vorm te geven. Dit verkeerskundig schetsontwerp maakt echter onderdeel uit van het raadsbesluit van 28 september 2006. Van dat raadsbesluit wordt met dit ontwerpplan, zonder nadere toelichting en motivering afgeweken. Daar komt nog bij dat het gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt dat de Bisschopsmuts ook daadwerkelijk zou worden uitgewerkt zoals in het schetsontwerp werd beschreven. Dat het verkeerskundig schetsontwerp gezien dient te worden als een van de opties om de wegstructuur vorm te geven kan nergens uit worden afgeleid; dit is het enige schetsontwerp dat is gemaakt, daarnaast wordt in het schetsontwerp zelf gesteld dat het is bedoeld om de verkeerskundige aspecten nader uit te werken (een verdere uitwerking van de in 2003 vastgestelde hoofdstructuur).

Reactie gemeente: In bedoeld raadsbesluit is onder andere de 'uitgangssituatie' vastgesteld. Er is geen bestemmingsplan vastgesteld waarin bedoelde uitgangssituatie is vastgelegd. De gemeente is niet van mening dat er op basis van in 2006 vastgestelde uitgangspunten sprake is van gerechtvaardigd vertrouwen. Er staat nergens in de wet dat ruimtelijk beleid niet mag worden gewijzigd. In het voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan staat de wegstructuur aangegeven.

45. Reclamant geeft aan dat over de bereikbaarheid school- sporthal- moskee wordt opgemerkt door het college dat deze voorzieningen niet meer tegen het spoor worden gepland, maar elders in het bestemmingsplan worden gesitueerd. Hiermee wordt de raad volledig op het verkeerde been gezet. Het lijkt alsof door de bestemming maatschappelijk uit te werken te veranderen in centrum uit te werken het niet meer mogelijk is om een moskee en een sporthal te bouwen. Dit is echter niet het geval in de omschrijving van de bestemming centrum zijn namelijk ook sport- en culturele voorzieningen opgenomen waardoor zowel de moskee als de school in dit gebied kunnen worden opgenomen.

Reactie gemeente.
Zie punt 10.

46. Reclamant merkt op dat het college met betrekking tot de toename van de verkeersdruk heeft geschreven dat de aantallen verantwoord zijn. Dit wordt verder niet toegelicht en is dan ook onvoldoende gemotiveerd. Bovendien geldt dat als de school en sporthal wel naar de noord-oosthoek van het plangebied worden verplaatst opnieuw beoordeeld dient te worden of deze plaatsing gevolgen heeft voor de bereikbaarheid. Daarnaast dient de toename van de verkeersdruk opnieuw berekend te worden aan de hand van de nieuwe plaatsing van de school en sporthal. De berekening ging immers uit van het scenario voor 2020, uitgaande van de plaatsing van de school, sporthal en moskee achter in het plangebied, tegen het spoor.

Reactie gemeente: In het plangebied Stationsgebied waren zowel de brede school, sporthal en moskee oorspronkelijk in de noord-westhoek tegen het spoor aan geprojecteerd. Alle 3 voorzieningen waren te bereiken via de Europa-Allee en Mr. J.L.M. Niersallee. Mocht in de nieuwe opzet deze voorzieningen deels of allen naar de noord-oost hoek verhuizen dan loopt de bereikbaarheid via dezelfde Europa-Allee maar dan over een korter deel van de Mr.J.L.M. Niersallee. Voor de berekening van de verkeersafwikkeling zal de etmaalintensiteit op het eerste deel van de Mr.J.L.M. Niersallee ongewijzigd blijven geredeneerd vanaf de Europa-Allee. Bij 30

km/uur blijft voor 2020 de etmaalintensiteit 6.600 motorvoertuigen.

47. Reclamant geeft aan dat ten behoeve van het onderhavige ontwerpplan geen m.e.r. noch een m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd. In de toelichting bij het plan wordt gesteld dat het uitvoeren van een m.e.r. niet nodig is omdat er allerlei onderzoeken zijn uitgevoerd die uitgebreider zouden zijn dan bij een m.e.r.. Dit is onjuist. Indien een wettelijke verplichting geldt om een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling uit te voeren, kan niet worden volstaan met ander onderzoek. Immers bij het uitvoeren van een m.e.r.(-beoordeling) gelden andere vereisten. Zo dient de commissie-m.er. te adviseren en dienen alternatieven te worden onderzocht.

Reactie gemeente:

Hoewel het bestemmingsplan wel ingaat op het aspect m.e.r. en de conclusie is getrokken dat een milieueffectrapportage geen toegevoegde waarde heeft is mede naar aanleiding van de zienswijze volledigheidshalve bureau Oranjewoud verzocht als second opinion een samenvattende notitie op te stellen in verband met de mogelijke m.e.r.-beoordelingsplicht en hierbij nadrukkelijk de Europese richtlijnen in te betrekken. Deze notitie is te beschouwen als een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De conclusie van het externe bureau is dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen worden verwacht en dat géén m.e.r.-beoordelingsplicht bestaat. De notitie wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

48. Voor wat betreft de vraag of een m.e.r. dan wel een m.e.r.-beoordeling diende te worden uitgevoerd geldt het volgende:

Reactie gemeente: Ter kennisgeving aangenomen.

49. Op grond van artikel 7.2 lid 1 onder b e.v. Wet milieubeheer juncto artikel 7.2 lid 4 Wet Milieubeheer alsmede bijlage D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen opgenomen. Een besluit of plan is in ieder geval MER-beoordelingsplichtig als aan de voorwaarden genoemd onder kolom 2 wordt voldaan. Als voorwaarde wordt gesteld dat de activiteit betrekking heeft op: een oppervlakte van 100 hectare of meer óf een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat óf op een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m².

Reactie gemeente: Ter kennisgeving aangenomen.

50. Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemmingen 'wonen' en 'wonen- uit te werken' zijn opgenomen. In de uitwerkingsregels is geen maximum aantal woningen opgenomen. Weliswaar staat in de toelichting bij het plan dat in het gebied slechts 700 woningen worden gerealiseerd, maar het college is bij de uitwerking niet aan het gestelde in de toelichting gebonden. Bij de beantwoording van de vraag of de grenswaarde in het Besluit milieueffectrapportage wordt overschreden is het ruimtelijk plan of het ruimtelijk besluit bepalend (ABRvS 7 mei 2003, zaak nr. 200203 500/1, Gemeentestem 2003/140).

Reactie gemeente: In de uitwerkingsregels is het aantal woningen opgenomen.

51. Reclamant stelt dat moet worden uitgegaan van hetgeen in het kader van het plan redelijkerwijs mag worden verwacht. Aangezien het bestemmingsplan geen beperkingen stelt aan het aantal woningen dat wordt gerealiseerd binnen het plangebied, kan geenszins worden uitgesloten dat het aantal van 2.000 woningen wordt overschreden. Dit geldt temeer indien bedacht wordt dat in het plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waarbij het college de aanduidingen kan verwijderen. De woningen kunnen dus ook hoger zijn dan 10 of 15 meter, zodat er veel meer woningen kunnen worden gerealiseerd. Nu niet kan worden uitgesloten dat met het plan 2.000 woningen mogelijk kunnen worden gemaakt, is het plan alleen al op grond hiervan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Reactie gemeente: Zie 51. Het plan bevat ca 704 woningen en is op grond daarvan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Het totaal aantal te bouwen woningen in IJsseldelta Zuid – en Stationsomgeving zal niet meer bedragen dan 2.000. Het Onderdijs wordt niet meegenomen in de telling omdat hierover reeds onherroepelijke besluitvorming is. In de externe – door verkeer veroorzaakte effecten - zit wel de cumulatieve verkeersintensiteit van alle plannen (veroorzaakt door de bestaande bouw, het Onderdijs, IJsseldelta, Stationsomgeving) en alle

overige verkeer.

52. Reclamant merkt op dat zelfs als dit project onder de grenswaarden van het Besluit milieu-effectrapportage zou vallen, dan nog kan er sprake zijn van een MER-beoordelingsplicht. In een Arrest van het Hof van Justitie van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08 van 15 oktober 2009) is bepaald dat het Nederlandse systeem van drempelwaarden voor de m.e.r.-beoordeling niet in overeenstemming is met de m.e.r.-richtlijn. Volgens de richtlijn moet bij het bepalen of er al dan niet een m.e.r. moet worden gemaakt, niet alleen de omvang van de activiteit een rol spelen, maar ook andere criteria, zoals de ruimtelijke context en de cumulatie met de omgeving (opgenomen in bijlage III van de m.e.r.-richtlijn). In de wijziging van het Besluit m.e.r. in april jl. is doorwerking gegeven aan dit arrest. In Art 2 lid 5 onder b van het Besluit milieu-effectrapportage is opgenomen dat de beoordelingsplicht niet alleen plaatsvindt als activiteiten boven de grenswaarden genoemd in kolom 2 van het Besluit milieu-effectrapportage uit komen maar ook als op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Reactie gemeente: In de notitie van bureau Oranjewoud is nadrukkelijk ingegaan op de Europese richtlijnen en de vertaling daarvan naar de activiteiten en de daardoor veroorzaakte effecten. De conclusie luidt dat het plan (ook in samenhang) geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt en op grond daarvan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Zie bijlage ..

53. Reclamant geeft daarnaast het volgende aan; Samenhang van dit bestemmingsplan met andere plannen c.q. besluiten in de omgeving kan ook leiden tot een MER-plicht of een MER-beoordelingsplicht. Dit is het geval als het onderhavige ontwerpbestemmingsplan weliswaar onder de drempel voor de m.e.r.-beoordelingsplicht blijft, maar dat het geheel past binnen, en moet worden gezien als uitvoering van één ontwikkeling. Deze m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt dan voor het gehele gebied. Het aantal woningen dat in een concreet voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is dus niet meer in alle gevallen doorslaggevend voor de vraag naar de m.e.r.-beoordelingsplicht. Zo oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat ook voor een bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van bijvoorbeeld slechts 300 woningen een m.e.r.- (beoordelings)plicht kan gelden, indien moet worden geoordeeld dat dat bestemmingsplan onderdeel is van een groter project in een streekplan (structuurvisie), dat in een aaneengesloten gebied valt. Klep & M.R.J. Baneke, Milieueffectrapportage bij ruimtelijke besluiten, Gemeentestem 2004/99.

Reactie gemeente: Zie de reactie onder 52.

54. Reclamant geeft aan dat in het onderhavige geval in de structuurvisie is opgenomen dat nieuwe woningbouw zal worden gerealiseerd in een aaneengesloten gebied. De stationsomgeving behoort tot dit gebied. Het gaat hier om minimaal 2.000 woningen om zodoende in totaal tot een aantal van 6.000 woningen te komen. Voor dit woningaantal is ten behoeve van de Structuurvisie een planMER opgesteld. De te bouwen woningen in het gebied worden beschouwd als één ontwikkeling. Tot nu toe is voor deze plannen nog geen Besluit-MER opgesteld.

Reactie gemeente: Zie de reactie op nr 51. Voor het plan IJsseldelta-Zuid wordt overigens wel een m.e.r.-procedure gevolgd maar niet vanwege de externe effecten van het verkeer, dat is daar slechts bijzaak (er bestond een rechtstreeks m.e.r.-plicht). In die procedure worden ook de externe effecten van de Stationsomgeving en overige ontwikkelingen meegenomen

55. Reclamant geeft aan dat In de Wet milieubeheer en in het Besluit milieu-effectrapportage onderscheid wordt gemaakt tussen een m.e.r. voor plannen en een m.e.r. voor besluiten. Uit een uitspraak van de ABRvS van 28 mei 2008 (200608226/1) blijkt dat als een bestemmingsplan gedeeltelijk uit te werken bestemmingen bevat, er een m.e.r. voor besluiten dient te worden opgesteld die betrekking heeft op het gehele project, dus zowel op de plandelen met een eindbestemming als op de uit te werken plandelen. Indien het gemengde

bestemmingsplan niet ziet op het gehele woningbouwproject, moet de m.e.r. tevens betrekking hebben op de delen van het plan die niet in het plan zijn opgenomen. Daarna is de m.e.r.-plicht uitgewerkt.

Reactie gemeente :Omdat een rechtstreekse m.e.r.-plicht niet aanwezig is en het plan naar het oordeel van het college ook niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is, welk laatste nog eens bevestigd is door het deskundigenbericht van bureau Oranjewoud is op deze plaats een discussie over de strekking en dekking van een m.e.r. niet relevant.

56. Reclamant stelt dat aangezien er nog geen Besluit-MER ten behoeve van deze ontwikkelingen is opgesteld, voorliggend ontwerpplan het eerste besluit is dat deze ontwikkelingen mogelijk maakt. Ten behoeve hiervan dient dan ook in ieder geval een m.e.r.-beoordeling gemaakt te worden voor het gehele plan, inclusief de in de structuurvisie opgenomen woningen die buiten dit plan vallen.

Reactie gemeente: Zie de reactie onder 47.

57. Reclamant stelt dat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat dat de watertoets nog moet worden doorlopen. Er is geen informatie/rapportage met betrekking tot de watertoets bij het plan opgenomen. Deze informatie is op grond van artikel 3.1.6 aanhef sub b van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht. Zoals blijkt uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 augustus 2009 (200806771/1/R2) geldt deze verplichting zelfs indien geen gevolgen zijn te verwachten voor de waterhuishouding. In dit geval zijn deze gevolgen wel te verwachten. Immers, het gebied zal worden opgehoogd waardoor bestaande watergangen verdwijnen. De toename van het verharde oppervlak bedraagt volgens de toelichting 23 ha. In de toelichting staat bovendien dat het plan een behoorlijke invloed zal hebben op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Er dient verder nog een rioleringsplan en waterhuishoudkundig plan te worden ontworpen.

Reactie gemeente: Het Waterschap Groot Salland heeft als volgt gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de watertoets. "Watertoets proces: In paragraaf 3.7 van de toelichting op het bestemmingsplan is de waterparagraaf opgenomen. *Wij kunnen ons vinden in de inhoud van de waterparagraaf en de uitgangspunten die daarin worden genoemd met betrekking tot de inrichting van het watersysteem en het rioleringsstelsel binnen het plangebied. Deze zijn conform de beleidsuitgangspunten van het waterschap.* Zoals ook al in het voorontwerp-bestemmingsplan het geval was, wordt in de waterparagraaf beschreven dat de procedure in het kader van de watertoets nog doorlopen moet worden en dat een rioleringsplan en waterhuishoudingsplan moet worden ontworpen en besproken met het Waterschap Groot Salland. "Omdat de watertoets formeel wordt afgerond met het definitief worden van het bestemmingsplan verzoeken wij u om deze tekst (met betrekking tot de nog te doorlopen watertoetsprocedure) te verwijderen." De tekst zal conform de wens van het Waterschap Groot Salland worden aangepast.

58. Reclamant geeft aan dat in het plan verder geen waterberging opgenomen ten behoeve van de te realiseren bebouwing. De in het plan opgenomen waterbergingsvijver is, zo blijkt uit de toelichting, uitsluitend bedoeld voor bluswater. Er is dan ook onvoldoende waterberging in het ontwerpplan opgenomen.

Reactie gemeente: Zie punt 57. het waterschap Groot Salland heeft als reactie op het ontwerpbestemmingsplan verder nog geschreven dat het WGS het uitgangspunt hanteert dat ruimte voor waterberging in eerste instantie binnen het plangebied wordt gezocht. *Uit het al uitgevoerd onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied voldoende ruimte is voor waterberging* Reclamant verzoekt de tekstpassage met betrekking tot de blusvijver uit de waterparagraaf te verwijderen. In de toelichting zal de tekst conform de wens van het Waterschap Groot Salland worden aangepast.

59. Reclamant geeft aan dat voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid wordt slechts verwezen naar een zeer summiere niet onderbouwde berekening. Daarbij wordt opgemerkt dat geen grondexploitatieplan wordt opgesteld omdat de kosten anderszins verzekerd zouden

zijn. Zonder nadere toelichting is dit onbegrijpelijk. Bovendien had, indien een overeenkomst zou zijn opgesteld met betrekking tot de kosten, binnen twee weken na sluiting daarvan bekend moeten worden gemaakt dat een dergelijke overeenkomst is gesloten. Dit is niet gebeurd. Ten onrechte is geen exploitatieplan opgesteld en wordt verder geen inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Reactie gemeente: De overeenkomst wordt afgesloten voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vast stelt. Zie ook beantwoording zienswijze Houthoff Buruma punt 8.

60. Reclamant stelt dat met betrekking tot de externe veiligheid betreffende de verantwoording van het groepsrisico wordt opgemerkt dat de verantwoording van het groepsrisico pas plaatsvindt in de uitwerkingsplannen. Deze verantwoording dient echter bij de vaststelling van het bestemmingsplan al plaats te vinden.

Reactie gemeente: Er heeft een verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden die betrekking heeft op het gehele plan. Het college acht, gehoord het advies van de veiligheidsregio en de lokale brandweer, de risico's verantwoord. In overleg met de brandweer, veiligheidsregio en gemeente zal bovendien in het kader van de verdere uitwerkingsplannen opnieuw een verantwoording van het groepsrisico moeten worden opgesteld. Hierdoor wordt geborgd dat er geen onverantwoorde situaties ontstaan.

61. Reclamant geeft aan dat uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt verder dat sommige invullingen van het gebied zorgen voor een overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Volgens de toelichting bij het plan zal bij de uitwerkingsplannen de definitieve verantwoording gemaakt moeten worden. Dit is niet juist. Zoals blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (bijvoorbeeld over luchtkwaliteit, zie AbRvS 16 augustus 2006, 200507370/1) dient bij vaststelling van het moederplan duidelijk te zijn dat de uit te werken plannen verwezenlijkt kunnen worden zonder strijd met wetgeving.

Reactie gemeente: De uit te werken plannen zullen uiteraard niet strijdig zijn met de wet. Binnen de 10-6 risicocontour zijn geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogelijk. De gemeente hanteert in haar eigen beleid de oriënterende waarde voor het groepsrisico als uitgangspunt. Ieder uit te werken plan zal hieraan getoetst worden.

62. Reclamant stelt dat het verkeersonderzoek (inclusief parkeernormen) uitgaat van het stedenbouwkundig plan 2009. De onderzoeken dienen echter gebaseerd te worden op hetgeen het ontwerpplan maximaal mogelijk maakt. In het stedenbouwkundig plan is bovendien de verlegging van de Niersallee en het bebouwen van de groenstrook niet meegenomen. Daarnaast is het verkeersmodel Zwolle-Kampen-Zuid als uitgangspunt genomen voor het onderzoek. Dit is een avondspitsmodel. Om de verkeersintensiteit per etmaal te kunnen berekenen zijn gegevens uit het rapport telgegevens verkeersintensiteiten Kampen-Zuid meegenomen. Dit rapport geeft echter de verkeersintensiteiten weer van de situatie zoals die op dit moment bestaat: de ontwikkeling van centrumgebied, de woonwijk en maatschappelijke voorzieningen zijn niet meegenomen. Aan te nemen is dat de verkeersintensiteiten veel groter worden aangezien deze voorzieningen mensen trekken. De verkeersintensiteiten zijn dus op een onjuiste wijze berekend en het verkeersonderzoek (inclusief parkeercijfers) gaat dan ook uit van te lage verkeersaantallen en onjuiste verkeersstromen.

Reactie gemeente: Het verkeersonderzoek heeft zich bediend van het model Zwolle-Kampen. Dit is een avondspitsmodel en gaat daarbij uit van het drukste moment van de dag. Op basis van tellingen uit de rapportage *Telgegevens verkeersintensiteiten Kampen-Zuid (gemeente Kampen, april 2008)* zijn de spitswaarden omgerekend naar etmaalwaarden, voor een gemiddelde weekdag. Deze berekening houdt rekening met een toename van het autoverkeer doordat er door bebouwing autoverkeer gegenereerd wordt. Daarnaast is het getal opgehoogd met een percentage vanwege de jaarlijkse groei van het autoverkeer. De verlegging van de Mr. J.L.M. van Niersallee naar het noorden toe, heeft geen invloed op de verkeersstromen. Dit komt omdat de structuur van het wegennet in zijn gelijk blijft. Door de verschuiving veranderen routes niet. De parkeernorm die is gehanteerd is gebaseerd op de kencijfers die het CROW heeft opgesteld (Parkeerkencijfers; basis voor parkeernormering). In het stedenbouwkundig plan

wordt gerekend met het absolute maximum aan parkeervraag. De norm houdt rekening met de toekomstige bebouwing als woningen en voorzieningen. Het stedenbouwkundig plan is dusdanig opgezet, dat parkeren in hofjes binnen de woonblokken en op privéterreinen plaatsvindt. Als uitzondering hierop zal het winkelgebied direct voor het busstation gelegen in de toekomst een parkeergarage krijgen. De functies die daarvan gebruik gaan maken zijn maatschappelijke voorzieningen, winkels en woningen. Per functie wordt uitgegaan van de maximale parkeervraag en al deze maxima zijn bij elkaar opgeteld. Omdat niet alle functies op hetzelfde moment hun piek in de parkeervraag bereiken, wordt ervoor gekozen om een deel van de parkeercapaciteit dubbel te gebruiken. Hiermee kan ruimte (en geld) worden bespaard.

63. Reclamant geeft aan dat voor wat betreft parkeren er in het onderzoek vanuit wordt gegaan dat parkeren ten behoeve van de school de sporthal en de moskee op eigen terrein zal geschieden. Het parkeren ten behoeve van kantoren zal deels op eigen terrein geschieden. Onduidelijk is op basis waarvan het onderzoek uitgaan van deze aannames. Het plan maakt bijvoorbeeld mogelijk dat er op eigen terrein parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, maar verzekerd is dit niet.

Reactie gemeente: Er is in het ruimtegebruik voorzien dat het eventuele parkeren ten behoeve van de sporthal en moskee op eigen terrein geschiedt. Wat de kantoren betreft zal zo veel mogelijk op eigen terrein geparkeerd worden. Mocht er buiten eigen terrein geparkeerd moeten worden dan wordt er wel degelijk rekening gehouden met de parkeerbehoefte en norm. Met andere woorden er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd.

64. In de reactienota wordt verder gesproken over een toename aan verkeersintensiteit, namelijk tot 3.600 motorvoertuigen per etmaal. Onder het kopje luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid wordt echter de geluidsbelasting berekend op basis van een lagere verkeersintensiteit (op basis van een onderzoek van DHV (uitgaande van 300 voertuigen per etmaal). Dit verschil is aanzienlijk. Daarnaast wordt direct uit deze verkeersintensiteit geconcludeerd dat er geen verkeersoverlast zal optreden. Problemen die optreden door parkeergebrek in het nieuwe centrum, door laden- en lossen, het afhalen van kinderen van school etc. wordt niet meegenomen in de bepaling of er verkeersoverlast optreedt. Dit is ten onrechte niet meegenomen in de afweging.

Reactie gemeente

Het Stationsgebied als geheel wordt vormgegeven en ingericht als verblijfsgebied. Een goede vormgeving en inrichting maken het mogelijk dat verschillende activiteiten als het halen en brengen van kinderen bij scholen, het parkeren van auto's, laden en lossen et.cetera goed samen kunnen gaan. In het geluidmodel wordt voor de interne wegen gebruik gemaakt van variant 3. Hoewel de Mr. J.L.M. van Niersallee waarop in de zienswijze op gedoeld wordt, op delen variërend van 2.800 op het westelijk deel, 5.500 in het middengedeelte tot 6.600 in het oostelijk gedeelte motorvoertuigen per etmaal te verwerken krijgt, is dit verantwoord. De breedte en de vormgeving van de weg houdt namelijk rekening met deze aantallen. Daarbij wordt ook aandacht gegeven aan de oversteekbaarheid van deze weg voor de voetganger- en fietser in relatie tot de locaties van de voorzieningen en routes.

65. Reclamant merkt op dat voor wat betreft geluid wordt ten onrechte niet wordt uitgegaan van wat het plan maximaal mogelijk maakt. Blijkens het onderzoek is voor de berekening van het geluid uitgegaan van het verkavelingsplan en dus niet van de mogelijkheden in het ontwerpplan.

Reactie gemeente: Er is geluidonderzoek gedaan naar twee mogelijke varianten. Naar een invulling van het plangebied op basis van een stedenbouwkundige onderlegger die ten grondslag heeft gelegen aan o.a. de exploitatieberekeningen van het plan en naar een mogelijkheid waarbij de bebouwing veel meer de maximale mogelijkheden van het bestemmingplan volgt. Behalve voor het gedeelte met een rechtstreekse bouwtitel waar ontheffing voor is verleend is het mogelijk om bij de uitwerkingsplannen pas indien nodig een hogere waarde procedure te voeren op basis van dan uit te voeren onderzoek. In het kader van het globale plan is slechts aangetoond dat het mogelijk is te voldoen aan de bepalingen in de Wet geluidhinder en het gemeentelijke beleid. Zonodig zullen ontheffingen van de voorkeursgrenswaarde verleend worden. Alleen ten aanzien van de beleidsregel dat op

planniveau voor maximaal 15% van de woningen ontheffing wordt verleend zal zeer waarschijnlijk moeten worden afgeweken omdat het vanuit stedenbouwkundig afscherming langs de verlegde Niersallee als ongewenst werd beschouwd evenals hogere schermen dan 2 meter boven het spoor. Aan de ontheffingen zijn voorwaarden verbonden die vermeld staan in het gemeentelijke geluidbeleid.

66. Met betrekking tot het onderzoek gedaan door Alcedo BV uit Holten valt verder op dat de geluidbelasting is berekend op basis van een lagere verkeersintensiteit. Aangezien de Mr. L.J.M Niersallee de enige verbindingsweg is tussen de wijk de Maten en de Europa-Allee, en te verwachten valt dat het verkeer het nieuwe centrum zal ontwijken waardoor ook dat verkeer via de Mr. L.J.M. Niersallee rijdt, is de aanname dat de verkeersintensiteit zal afnemen onjuist. Het onderzoek gaat dan ook uit van onjuiste aannames. Met betrekking tot het onderzoek aangaande verkeersintensiteit zie het kopje verkeer.

Reactie gemeente: Het Stationsgebied als geheel wordt vormgegeven en ingericht als verblijfsgebied. Een goede vormgeving en inrichting maken het mogelijk dat verschillende activiteiten als het halen en brengen van kinderen bij scholen, het parkeren van auto's, laden en lossen et.cetera goed samen kunnen gaan. In het geluidmodel wordt voor de interne wegen gebruik gemaakt van variant 3. Hoewel de Mr. J.L.M. van Niersallee waarop in de zienswijze op gedoeld wordt, op delen variërend van 2.800 op het westelijk deel, 5.500 in het middengedeelte tot 6.600 in het oostelijk gedeelte motorvoertuigen per etmaal te verwerken krijgt, is dit verantwoord. De breedte en de vormgeving van de weg houdt namelijk rekening met deze aantallen. Daarbij wordt ook aandacht gegeven aan de oversteekbaarheid van deze weg voor de voetganger- en fietser in relatie tot de locaties van de voorzieningen en routes.

67. Verder valt reclamant op dat in het onderzoek de Oude Niersallee wordt aangemerkt als 30 km/u weg terwijl op deze weg een regime geldt van 80 km/u. Ook zijn er diverse woningen waarbij de geluidswaarden zo ver worden overschreden dat daarvoor geen ontheffingsmogelijkheden bestaan.

Reactie gemeente: Voorheen gold dat op de huidige Mr. J.L.M. van Niersallee 80 km/uur gereden mocht worden. In de huidige situatie is dat 50 km/uur. In de nieuwe situatie zal de weg worden afgewaardeerd naar 30 km/uur en een passende inrichting en vormgeving krijgen.

68. Het is reclamant volstrekt onduidelijk op basis van welke verkeerscijfers de luchtkwaliteitstoets is uitgevoerd. Indien gebruik is gemaakt van de cijfers uit het verkeersonderzoek, geldt dat dit onderzoek ten onrechte niet uitgaat van hetgeen het plan maximaal mogelijk maakt. Bovendien wordt in de reactie op de inspraaknotitie gesteld dat het luchtkwaliteitsonderzoek uitgaat van een toename 300 voertuigen per etmaal, hetgeen substantieel minder is dan de cijfers uit het verkeersonderzoek.

Reactie gemeente: De gebruikte verkeerscijfers zijn dezelfde als die voor bijvoorbeeld de geluidonderzoeken zijn gebruikt en zijn afkomstig uit het verkeersmodel Zwolle-Kampen. Deze intensiteiten zijn achterin het rapport vermeld.

69. Ten onrechte aldus reclamant is de luchtkwaliteit alleen berekend voor eerste jaar na realisatie van het plan (2016) en niet voor de jaren erna, is de luchtkwaliteit uitsluitend langs twee wegvakken bepaald en is uitsluitend het jaargemiddelde berekend en niet ook het uurgemiddelde. Het onderzoek voldoet dan ook niet aan de daaraan te stellen eisen.

Reactie gemeente: Dit is bewust gedaan en moet gezien worden als een worst case benadering. De concentratie van de verontreinigende stoffen is een samenstel van de zogenaamde achtergrondconcentraties (die ons letterlijk aan komen waaien) en de bijdrage van het lokale verkeer. Door te kiezen voor de (hogere) verkeersintensiteit aan het eind van de planperiode en het jaar waarin naar verwachting op zijn vroegst alle functies in het plangebied zijn gerealiseerd (2016 – met een hogere achtergrondconcentratie dan aan het eind van de planperiode) is zodoende een extra veilige marge in de berekeningen geïntroduceerd

70. Reclamant geeft aan dat ten behoeve van het onderzoek naar de bodemgesteldheid diverse onderzoeken ter inzage zijn gelegd. Het betreft een verkennend onderzoek Venendijk Noord 2009, een verkennend onderzoek Venendijk Noord 2/5 2007, een verkennend onderzoek Venendijk Noord 2a, 2001 en een verkennend onderzoek Venendijk Noord 2a 2007, verkennend onderzoek Slaper 2002 en een bodemonderzoek perceel Zwartendijk 1997.

Reactie gemeente: Ter kennisgeving aangenomen.

71. Reclamant stelt dat blijkt uit de data van de onderzoeken dat de meeste onderzoeken zeer verouderd zijn. Verder is ten onrechte de groenstrook nabij de woningen van cliënten (en wellicht ook andere delen van het plangebied niet meegenomen in de bodemonderzoeken).

Reactie gemeente: Er wordt gezegd dat de meeste onderzoeken verouderd zijn. De meeste onderzoeken zijn nog van een voldoende recente datum. Alleen het onderzoek uit 1997 is enigszins gedateerd. Dit onderzoek is echter volledig ter plaatse van agrarische percelen uitgevoerd. Na uitvoering van het onderzoek is de bestemming altijd agrarisch geweest en hebben er voor zover bekend geen activiteiten plaatsgevonden die hebben kunnen leiden tot een bodemverontreiniging. De overige onderzoeken zijn van recente datum en ter plaatse van de agrarische percelen zijn hierbij geen verontreinigingen aangetoond waarvoor aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Hiermee kunnen de gezamenlijke bodemonderzoeken als representatief voor het gehele gebied worden beschouwd. In het kader van het bestemmingsplan is de bodemkwaliteit hiermee voldoende vastgelegd. Er wordt aangegeven dat ter plaatse van de groenstrook nabij de woningen van de cliënten geen bodemonderzoek is uitgevoerd. Er is ter plaatse wel een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in 1998 in het kader van de wijk De Maten. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Deze licht verhoogde gehalten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor woningbouw. Het onderzoeksrapport wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

72. Uit een aantal onderzoeken blijkt dat (sterke) verontreiniging bestaat. Zo blijkt uit het verkennend onderzoek bij de Slaper 2002 dat een sprake is van een sterke verontreiniging. Uit het onderzoek bij het perceel Zwartendijk 1997 blijkt verhoogde waarden ten opzichte van de streefwaarden voor nikkel, koper en zink. Het grondwater heeft verhoogde waarden voor chroom, kwik, xylenen en (wellicht incidenteel) voor lood. De conclusie is dat geen sprake is van een onverdachte locatie. Nader onderzoek heeft hier echter niet plaatsgevonden.

Reactie gemeente: Het onderzoek van de Slaper uit 2002 betreft een bodemonderzoek waarvan een deel gelegen is binnen het bestemmingsplangebied van de Stationsomgeving en een deel daarbuiten. De verontreiniging waar over gesproken wordt is aangetroffen op een deel wat buiten het plangebied ligt. Binnen het plangebied zijn in het onderzoek geen verontreinigingen aangetoond waarvoor aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. In het onderzoek uit 1997 blijkt dat licht verhoogde gehalten boven de streefwaarde zijn aangetroffen. Gehalten boven de streefwaarde vormen geen risico voor mens en milieu, derhalve is nader onderzoek niet noodzakelijk.

73. De onderzoeken met betrekking tot de Venendijk Noord geven op de verschillende locaties een wisselend beeld. Uit het onderzoek in 2009 blijkt een lichte verontreiniging. Uit het onderzoek van 2001 en 2007 ter plaatse van Venendijk 2a blijkt een sterke verontreiniging met zink, koper, arseen, en een matige verontreiniging met Pak. Er dienen blijkens het rapport beperkingen te worden opgelegd aan het gebruik en er dient nader onderzoek plaats te vinden. Uit het onderzoek ter plaatse van de Venendijk Noord van 2007 blijkt een restconcentratie asbest en is zink aangetroffen boven de tussenwaarde.

Reactie gemeente: Voor het onderzoek uit 2009 geldt hetzelfde. Hier zijn ook licht verhoogde gehalten boven de streefwaarde aangetroffen. Gehalten boven de streefwaarde vormen geen risico voor mens en milieu, derhalve is nader onderzoek niet noodzakelijk. In de bodemonderzoeken van 2001 en 2007 wordt gesproken over een sterke verontreiniging ter plaatse van de Venendijk Noord 2a. Ter plaatse is inderdaad een verontreiniging aanwezig, maar de locatie Venendijk Noord 2a is niet gelegen binnen het bestemmingsplangebied van de Stationsomgeving. Het onderzoek uit 2007 heeft ook betrekking op de locatie Venendijk Noord

5. Venedijk Noord 5 valt wel binnen het plangebied. Ter plaatse is in de grond een sterke verontreiniging met asbest en minerale olie aangetroffen. Deze verontreiniging is voor het bestemmingsplan voldoende in beeld gebracht. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het plangebied zal de verontreiniging gesaneerd worden

74. Reclamant stelt dat blijkt uit de toelichting bij het plan voor een aantal van deze locaties nog nadere onderzoeken uitgevoerd dienen te worden. Deze onderzoeken zijn niet uitgevoerd zodat de uitvoerbaarheid van het plan niet verzekerd is.

Reactie gemeente: Zie de gemeentelijke reacties onder 71, 72 en 73.

75. Zoals blijkt uit het archeologisch onderzoek staat het gebied gekwalificeerd als een gebied met hoge verwachting van archeologische resten op Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden en als gebied met middelhoge tot hoge verwachtingen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel en de Gemeentelijke verwachtingskaart.

Reactie gemeente: Bij de uitvoering van het archeologisch onderzoek zijn de provinciale en gemeentelijke waardenkaarten volwaardig betrokken. Het plangebied is volgens kwaliteitseisen die gelden voor de beroepsgroep getoetst op aanwezigheid van archeologische waarden. Met behulp van het onderzoek is gebiedsdekkende informatie verkregen over het plangebied. Het resultaat kan gebruikt worden voor een verantwoord en transparant selectiebeleid. De aangetroffen archeologische waarden genieten volwaardige planologische bescherming.

76. Zoals blijkt uit het Inventariserend booronderzoek van maart 2011 zijn er drie gebieden gevonden met hoge archeologische indicatoren (B, E en F). Blijkens het rapport bestaat door de aanleg van de stationslocatie een kans dat de aanwezige archeologische resten vernietigd worden. In het rapport van 2011 wordt een vervolgonderzoek geadviseerd d.m.v. proefsleuven. Hierna kan worden bekeken of terrein vrijgegeven kan worden of behoud door ongestoorde ligging of behoud door opgraving of archeologische begeleiding. Nu dit onderzoek nog niet heeft plaatsgevonden, is de uitvoerbaarheid niet verzekerd.

Reactie gemeente: Zie punt 75.

77. Daar komt nog bij dat de locaties (B,E en F) waar hoge archeologische indicatoren zijn aangetroffen, onvoldoende worden beschermd nu de vindlocaties niet geheel overeenkomen met de te beschermen locaties op de plankaart.

Reactie gemeente: Zie punt 75.

78. De planvoorschriften "archeologie" geven te weinig bescherming aan de archeologische waarden nu ten behoeve van "normaal gebruiken beheer" de gronden mogen worden opgehoogd en afgegraven.

Reactie gemeente: Zie punt 75.

79. Daarbij geldt nog dat uit het onderzoek is gebleken dat bij recente werkzaamheden verstoringen zijn aangetroffen ter plaatse van de Niersallee en de Hanzelijn. Extra zorgvuldigheid ten behoeve van de overige vindplaatsen is dus geboden.

Reactie gemeente: Zie punt 75.

80. Tot slot wordt nog opgemerkt dat de groenstrook nabij de woningen van cliënten ten onrechte niet is onderzocht.

Reactie gemeente: Tijdens het verkennend archeologisch onderzoek is voldoende informatie over de archeologische waarden in dit terreindeel verkregen om er een beslissing over te nemen. In het plangebied is een vindplaats aanwezig die planologisch bescherming heeft. Het deel van het plangebied buiten deze beschermde locatie heeft voor archeologische

monumentenzorg een indifferente waarde, al blijft ook hiervoor wel de meldingsplicht van kracht.

81. Ten onrechte is de groenstrook nabij de woningen van cliënten betrokken in het ecologisch onderzoek.

Reactie gemeente: Plannen kunnen ook effecten buiten het feitelijke plangebied opleveren. Om die effecten te kunnen bepalen zullen ook gebieden buiten het feitelijke plangebied moeten worden bekeken op aanwezigheid van beschermde soorten. Het is daarom logisch dat de groenstrook nabij woningen van cliënten in onderzoek is betrokken.

82. Uit de wel uitgevoerde ecologische onderzoeken blijkt dat bij de woning Venendijk Noord geschikte invliegopeningen voor vleermuizen zijn gevonden en mogelijk ook verblijfplaatsen in populieren. Een deel van de vliegroute van de vleermuizen zal verloren gaan, alsmede foerageergebied. Verder is er broedgelegenheid aanwezig voor vogels, welke geheel zal verdwijnen. De werkzaamheden zullen verder schade toebrengen aan (vaste verblijfplaatsen van) de bittervoorn en de grote en kleine modderkruiper.

Reactie gemeente: Hoewel beschermd is het voor deze soorten goed mogelijk een ontheffing te krijgen. Er wordt een werkplan opgesteld met mitigerende en compenserende maatregelen. Vervolgens wordt ontheffing aangevraagd.

83. Ten onrechte wordt gesteld dat de verblijfplaatsen van de vleermuizen en vogels zonder ontheffing kunnen worden vernietigd omdat er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn, alsmede dat het foerageergebied voor vleermuizen niet onmisbaar is en het vernietigen van een deel van de vliegroute voor vleermuizen niet ontheffingsplichtig is.

Reactie gemeente: Hervestiging van vleermuizen in de te slopen gebouwen zal gelet op de aanleg in fasen de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan.

84. Zoals blijkt uit het onderzoek van de kantoorruimtebehoefte is het risico van de ontwikkeling van het gewenste aantal bvo groot gelet op de Kampense kantorenmarkt. Bovendien wordt in het onderzoek uitgegaan van een ontwikkelingsperiode van 30 jaar terwijl de planhorizon 10 jaar is. Het is onduidelijk op grond waarvan de ontwikkeling van een dergelijke (risicovolle) hoeveelheid kantoorruimte mogelijk wordt gemaakt.

Reactie gemeente: Zie beantwoording zienswijze Houthoff Buruma punt 2.

85. Reclamant geeft aan dat uit de planvoorschriften blijkt dat de bestemming 'Groen' door het college mag worden gewijzigd in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" of "Verkeer" ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen of voor aanpassingen van bestaande wegvoorzieningen, mits deze aanpassingen van beperkte omvang zijn.

Reactie gemeente: Dat is correct.

86. Deze wijzigingsbevoegdheid is onvoldoende objectief begrensd nu onduidelijk is wat in dit geval onder 'beperkte omvang' moet worden verstaan. Bovendien lijkt het erop dat het criterium 'beperkte omvang' uitsluitend betrekking heeft op de aanpassingen van bestaande wegvoorzieningen en niet op de aanleg van parkeerplaatsen, hetgeen betekent dat de bestemming "Groen" in ieder geval door het college volledig kan worden gewijzigd in parkeerplaatsen, zonder dat uw raad hier nog aan te pas komt. Indien gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid zal het groen in de omgeving nog verder verminderen hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente: Is al opgemerkt en behandeld onder punt 11.

87. Reclamant stelt dat het college met de algemene wijzigingsregels in artikel 19 van de voorschriften de grenzen van bestemmings- en bebouwingsvlakken kan wijzigen zodoende dat deze 10% groter of kleiner worden met een maximum van een verschuiving van 10 meter.

De grenzen van alle bestemmingen kunnen dus maar liefst met tien meter worden verschoven. Daarnaast kan het college met de wijzigingsbevoegdheden aanduidingen wijzigen of verwijderen indien daartoe als wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding toe is.

Reactie gemeente: is al opgemerkt en behandeld, zie punten 11 en 13.

88. Met deze wijzigingsregels kent het college zichzelf een ruime mate van vrijheid toe om na vaststelling van het moederplan de regels te wijzigen. Zo kunnen bestemmings- en bebouwingsvlakken met tien meter worden uitgebreid en kan het college aanduidingen, zoals bijvoorbeeld hoogte aanduidingen verwijderen. Deze wijzigingsbevoegdheid is onvoldoende objectief begrensd terwijl met deze wijzigingen een geheel ander plan kan ontstaan dan door uw raad zou worden vastgesteld. Overigens kan bij gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheden een extra strijd met het Bevi ontstaan.

Reactie gemeente: Genoemde punten zijn al behandeld. Zie punten 11. En 13.

89. Cliënten verzoeken u het plan niet op deze wijze vast te stellen.

Reactie gemeente: De gemeente gaat niet in op het verzoek.

Naam:	Waterschap Groot Salland
Adres:	Dokter van Thiemenweg 1
Postcode	8025 AL Zwolle
Ingekomen:	8 juni 2011
Kenmerk:	11 ink05474

1. Reclamant kan zich vinden in de inhoud van de waterparagraaf en de uitgangspunten die daarin worden genoemd met betrekking tot de inrichting van het watersysteem en het rioleringsstelsel binnen het plangebied. Reclamant verzoekt de tekst met betrekking tot de nog te doorlopen watertoetsprocedure te verwijderen, gezien de watertoets formeel wordt afgerond met het definitief worden van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente: Ter kennisgeving aangenomen. De tekst met betrekking tot de nog te doorlopen watertoets is verwijderd.

2. Reclamant geeft aan dat binnen het huidige stedenbouwkundige ontwerp nog niet volledig wordt voldaan aan de in de waterparagraaf genoemde uitgangspunten. Nu is het zo dat er directe lozingen van hemelwater in een oppervlaktewaterlichaam plaatsvinden. Binnen het nog op te stellen riolerings- en waterhuishoudingsplan wordt door reclamant samen met de gemeente in het riolerings- en waterhuishoudplan vastgelegd op welke wijze tegemoet gekomen wordt aan de uitgangspunten die in de waterparagraaf staan opgenomen waarbij het vooral gaat om de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater, zoveel mogelijk via een wadi en/of andere infiltratievoorziening lozen van (potentieel verontreinigd) hemelwater in een oppervlaktewaterlichaam.

Reactie gemeente: Het riolerings en waterhuishoudingsplan zal samen met het Waterschap Groot Salland worden gemaakt.

3. Reclamant geeft aan dat het waterschap Groot Salland het uitgangspunt hanteert dat ruimte voor waterberging in eerste instantie binnen het plangebied wordt gezocht. Uit het al uitgevoerd onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied voldoende ruimte is voor waterberging. Reclamant verzoekt de tekstpassage met betrekking tot de blusvijver uit de waterparagraaf te verwijderen.

Reactie gemeente: Ter kennisgeving aangenomen. De tekstpassage met betrekking tot de blusvijver zal uit de waterparagraaf worden verwijderd.