



Jaargang

Kenmerk 36999

Onderwerp Bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 04-07-2017

besluit:

1. in te stemmen met de nota van wijzigingen;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP16016-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk binnen zes weken te publiceren, dan wel zoveel eerder indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 vast te stellen;
6. Te verklaren dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17 juli 2017,

de voorzitter,

de griffier,

Raadsplein besluitvormend

Datum 17 juli 2017

onderwerp	Bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Berg, Jolanda van den (2396)
medeopstellers	Kroese, Frits (3315)
afdeling	Ruimtelijke planvorming
bijlagen	Voorstel: Beslisnota bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 Bijlage: 1. Bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 Bijlage: 2. Wijzigingsnota Bijlage: 3. Anonieme zienswijzennota Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 Bijlage: 3. zienswijzennota Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 Bijlage: 4. Zienswijzen Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 Bijlage: 4a. Zienswijze Smit Bijlage: 5. Briefwisseling R.K. Kerkhof Zwolle Bijlage: Alternatieve situatie nieuwbouw appartementen de Diezerpoort te Zwolle Bijlage: Verzoek dhr Tuin - R.K. Kerkhof Zwolle - raadsvergadering 17 juli Diezerpoort Bijlage: Inspraaktekst dhr Tuin - wonen op een kerkhof Bijlage: 2017-07-17 Raadsbesluit Bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34

Voorgesteld besluit raad

1. in te stemmen met de nota van wijzigingen;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP16016-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in

- papieren vorm;
4. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk binnen zes weken te publiceren, dan wel zoveel eerder indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;
 5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 vast te stellen;
 6. Te verklaren dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.



Beslisnota voor de raad

Datum 4 juli 2017
Ons kenmerk 2017 -36999

Openbaar

Onderwerp bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34
Versienummer

Portefeuillehouder E. Anker

Informant Jolanda van den Berg / F. Kroese
Afdeling ECR / OWP
Telefoon (038) 498 2396 / (038) 498 3315
E-mail J.van.den.Berg@zwolle.nl / ffjm.Kroese@zwolle.nl

Bijlagen

- 1 bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34
- 2 wijzigingsnota
- 3 zienswijzennota Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34
- 4 zienswijzen Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34
- 5 Briefwisseling R.K. Kerkhof Zwolle

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de nota van wijzigingen;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP16016-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk binnen zes weken te publiceren, dan wel zoveel eerder indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 vast te stellen;
6. Te verklaren dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Collegebesluit d.d.:

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

Datum 4 juli 2017
Ons kenmerk 2017 -36999

Inleiding

Op het perceel Bisschop Willebrandlaan 32-34 te Zwolle staat de voormalige St. Michaelskerk met klokkentoren. Vastbouw is sinds november 2006 eigenaar van de kerk en heeft in februari 2015 opnieuw kenbaar gemaakt deze te willen slopen om appartementen te realiseren. Omdat een passende permanente gebruiksfunctie voor deze kerk niet haalbaar is, heeft de ontwikkelaar gekozen voor het realiseren van woningbouw. Naar aanleiding van het nieuwe initiatief van Vastbouw is op basis van een gemeentelijke intakenotitie een stedenbouwkundige verkenning gedaan naar de kansen om bij herontwikkeling van deze locatie tot meervoudige waardencreatie te komen: in lijn met de visie Gedroomd Diezerpoort is hier woningbouw denkbaar in samenhang met een te actualiseren visie op versterking groenstructuur Park Hogenkamp-/Middelwegzone met mogelijk groene uitlopers tot onderhavige locatie. Mede daarom heeft de gemeente een actieve regierol opgepakt om deze zone te versterken tot herkenbare groene drager in samenhang met onderhavig nieuw ruimtelijk initiatief en andere nieuwe ruimtelijke vastgoedopgaven, zoals voor de Stilohal en omgeving.

In relatie tot de visievorming op Park Hogenkamp-/Middelwegzone, is door Vastbouw sinds medio 2015 gewerkt aan de beoogde stedenbouwkundige verkenning. Het resultaat is vervat in een situatietekening voor nieuw te bouwen appartementen, alsmede structuurvolgende ruimtelijke uitgangspunten voor invulling van de in de visie voor woningbouw aan te wijzen plek. Deze gaan over positionering volumes, massa en vorm, routes/aansluiting op openbare ruimte, toe te voegen/te verwijderen groen, ontsluiting en parkeren. Cruciaal hierbij is het behoud/hergebruik van de toren en het volgen van de gestaffelde voorgevelrooilijn van het te slopen kerkcomplex. Als tijdelijk gebruiker heroriënteert Stichting The(ater) The Young Ones zich thans op de toekomst. In dit kader hebben ze medio 2016 besloten de kerk te verlaten.

Op grond hiervan is op 25 oktober jl. door ons college besloten mee te willen gaan werken aan de beoogde herontwikkeling naar woningbouw, waarbij de ruimtelijke uitgangspunten uit de concept-visie Park Hogenkamp-/Middelwegzone gehanteerd worden als randvoorwaarden voor de verdere planvorming.

Het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 heeft ter visie gelegen van donderdag 6 april 2017 tot en met woensdag 17 mei 2017.

Beoogd effect

Doel van het bestemmingsplan is om de nieuwe ontwikkelingen ruimtelijk-planologisch in te passen.

Argumenten

1.1 Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen plan als gevolg van het realiseren van de bergingen op maaiveld.

Door de ontwikkelaar is verzocht om de bergingen behorende bij de appartementen gedeeltelijk te mogen realiseren op het achterterrein. Deze waren in eerste instantie inpandig gepland. De bergingen zijn geprojecteerd tussen het parkeerterrein en het R.K. Kerkhof Zwolle. Met het R.K. Kerkhof is de afspraak gemaakt dat op de perceelgrens van de begraafplaats en de nieuwbouw een hekwerk met klimplanten wordt aangebracht. Het hoogte verschil zal worden opgevangen door een betonnen afscheiding. Door de bouw van bergingen wordt een fysieke afscheiding aangebracht tussen het kerkhof en het parkeerterrein van de nieuwbouw. Het bestuur van het R.K. Kerkhof Zwolle heeft aangegeven hiermee akkoord te gaan. Een gedeelte van de bergingen wordt alsnog inpandig gerealiseerd. Op de verbeelding, de regels en in de toelichting zal dit worden verwerkt.

Datum 4 juli 2017
Ons kenmerk 2017 -36999

2.1 Er zijn zienswijzen ingediend, waarop in de nota van zienswijzen een reactie is weergegeven.
Er zijn vijf zienswijzen ingediend door de omwonenden en het bestuur van de R.K. Kerkhof Zwolle.

Korte samenvatting zienswijzen

De zienswijzen van de omwonenden hebben o.a. betrekking op de schaduwwerking van de nieuwbouw, de hoogte van de nieuwbouw, het parkeren, rust en privacy belendend R.K. Kerkhof, uitruil met een deel park Hogekamp, verkeersveiligheid, geluid, behoefte woningbouw.

Korte samenvatting reactie gemeente

- Uit onderzoek blijkt dat de bouw van het appartementengebouw nauwelijks leidt tot meer schaduwwerking voor de woning van reclamant 2.1 dan in de huidige situatie en tot een verminderde schaduwwerking leidt ten opzichte van de situatie waarin de maximale bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan zouden worden benut.
- Woningbouw is op de locatie ruimtelijk aanvaardbaar, omdat.
 - Op grond van het geldende bestemmingsplan is bebouwing reeds mogelijk is inclusief bijzondere woonvormen.
 - De hoogte van 12 meter past stedenbouwkundig gezien qua massa in de omgeving;
 - De bebouwing in de huidige voorgevelbouw grens wordt gerealiseerd;
 - Het bouwvlak aan de zijde van het RK Kerkhof aanzienlijk wordt verkleind ten opzichte van het huidige bouwvlak.
 - De privacy van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.
- Aan de achterzijde van het te realiseren appartementencomplex wordt in de eigen parkeerbehoefte van de nieuwe bewoners voorzien. Voor de parkeeropgave voor de bezoekers is ruimte op het openbaar betaald parkeerterrein naast de Aldi. Dit terrein wordt mede voor rekening van Vastbouw deels heringericht met meer groen.
- Over de rust en privacy van het belendende kerkhof zijn afspraken met het bestuur van het Kerkhof gemaakt, waarvan enkele notarieel zullen worden vastgelegd.
- Uitrui is onwenselijk, omdat in het structuurplan Zwolle en in de visie Gedroomd Diezerpoort het park Hogekamp aangegeven is als stedelijk structuurgroen. Bebouwing ervan is ongewenst en de gesuggereerde uitruil met de kerklocatie zou lijden tot een ongewenste versnippering van dit structuurgroen.
- Het bestemmingsplan leidt tot toename van geluidhinder op de bestaande woningen in de omgeving.
- Er zullen ten opzichte van de huidige situatie (locatie niet in gebruik) extra ingaande bewegingen zijn naar de inrit die leidt naar het parkeerterrein achter de nieuwe appartementen.
- Er wordt geen toename van extra verkeer verwacht op de parallelweg en in de Warmoesstraat.
- Uit onderzoek (Regionaal Woonprogrammering (RWP) West- Overijssel, Stec groep april 2017) blijkt dat er in Zwolle in de periode 2017 – 2016 behoefte is aan 4900 tot 6000 woningen.

2.2 Mogelijkheid tot anonimiseren zienswijzen

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

In het onderhavige geval heeft één van indieners van de zienswijzen verzocht om haar zienswijze te anonimiseren. Gelet hierop is de naam in de nota van zienswijzen geanonimiseerd.



Datum 4 juli 2017
Ons kenmerk 2017 -36999

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

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

5.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 - 34 is niet nodig.

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

6.1 De Crisis- en herstelwet is van toepassing

De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen. Hierdoor valt het bestemmingsplan onder categorie 3.1 van de bijlage I van de Crisis- en herstelwet. De wet schrijft voor om expliciet in het besluit op het bestemmingsplan te bepalen dat deze wet van toepassing is, omdat het gevolgen heeft voor de wijze waarop een beroepschrift moet worden ingediend. Dit betekent dat een belanghebbende in een beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit en dat na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. Tenslotte moet in een beroepschrift worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Ook in de publicatie wordt hiervan melding gemaakt.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's.

Financiën

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

Communicatie

Er heeft met direct belanghebbenden in augustus en september 2016 communicatie plaatsgevonden. Daarnaast is er op 10 november 2016 een inloopavond in de kerk gehouden. Ook is er op 8 december 2016 een gesprek geweest met het bestuur van de RK Kerkhof.

De reacties waren van dien aard, dat het maatschappelijk draagvlak voor herontwikkeling niet bij iedereen even groot is als het gaat over bouwhoogte, parkeren en rust/privacy RK Kerkhof.

Op 12 april jl. is wederom een inloopavond gehouden, waarbij meer informatie is gegeven over deze aspecten. Na het mogelijk vigerend worden van het bestemmingsplan worden het RK Kerkhof, andere belanghebbenden, de buurt en andere belangstellenden betrokken bij de uitwerking tot concrete bouw- en inrichtingsplannen. Met Vastbouw heeft het RK Kerkhof inmiddels afspraken gemaakt over diverse te nemen aanvullende maatregelen om de rust en privacy tijdens en na de bouw te borgen.



Datum 4 juli 2017
Ons kenmerk 2017 -36999

Vervolg

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt over het plan gecommuniceerd door publicatie in het Gemeenteblad en in de Staatscourant via www.officielebekendmakingen.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl, zodra de provincie heeft gereageerd dat zij afziet van het indienen van een reactieve aanwijzing en tegen vroegtijdige publicatie geen bezwaar heeft. Uiteraard krijgen de indieners van de zienswijzen het raadsbesluit thuisgezonden en worden zij op de hoogte gesteld van de publicatie.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gelijke bevoegdheid komt toe aan een belanghebbende die bedenkingen heeft tegen een wijziging, welke bij de vaststelling van het bestemmingsplan in het ontwerp zijn aangebracht

Openbaarheid

Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

Datum 4 juli 2017
Ons kenmerk 2017 -36999

Besluit

Jaargang
Nummer jaartal en babsnummer
Onderwerp vaststellen bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d.

besluit:

1. in te stemmen met de nota van wijzigingen;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP16016-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk binnen zes weken te publiceren, dan wel zoveel eerder indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 vast te stellen;
6. te verklaren dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,



Jaargang

Kenmerk 36999

Onderwerp Bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 04-07-2017

besluit:

1. in te stemmen met de nota van wijzigingen;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP16016-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk binnen zes weken te publiceren, dan wel zoveel eerder indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 vast te stellen;
6. Te verklaren dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17 juli 2017,

de voorzitter,

de griffier,

Expertisecentrum
EC

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 538
8000 AM Zwolle
Telefoon (038) 498 2396
www.zwolle.nl

Wijzigingsnota

bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan

Opdrachtgever	OWP
Opdrachtnemer	ECR
Versie	definitief
Datum	15 juni 2017

Datum
Titel

15 juni 2017
Wijzigingsnota bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 - 34

Regels

Artikel 5.2.2, lid a

De bestaande tekst

“Er mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd”

wordt vervangen door:

“ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. “

Artikel 5.2.2, lid c en lid d worden geschrapt.

Artikel 5.2.2, lid e wordt gewijzigd in artikel 5.2.2, lid c en gewijzigd:

“de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen”

Artikel 5.4, lid c wordt geschrapt.

Artikel 5.4, lid d wordt gewijzigd in artikel 5.4, lid c en gewijzigd in:

“het bepaalde in artikel 5.2.2 onder c om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter. “

Verbeelding

Op de verbeelding wordt een aanduiding ‘ bijgebouwen’ opgenomen.

Toelichting

- De toelichting wordt aangepast op de tekst die betrekking heeft op de bergingen op het achterterrein en de bijbehorende inrichtingstekeningen.

Door de ontwikkelaar is verzocht om de bergingen behorende bij de appartementen gedeeltelijk te mogen realiseren op het achterterrein. Deze waren in eerste instantie inpandig gepland. De bergingen zijn geprojecteerd tussen het parkeerterrein en het R.K. Kerkhof Zwolle. Met het R.K. Kerkhof is de afspraak gemaakt dat op de perceelgrens van de begraafplaats en de nieuwbouw een hekwerk met klimplanten wordt aangebracht. Het hoogte verschil zal worden opgevangen door een betonnen afscheiding. Door de bouw van bergingen wordt een fysieke afscheiding wordt aangebracht tussen het kerkhof en het parkeerterrein van de nieuwbouw. Het bestuur van het R.K. Kerkhof Zwolle heeft aangegeven hiermee akkoord te gaan. Een gedeelte van de bergingen wordt alsnog inpandig gerealiseerd. Op de bijgevoegde inrichtingstekening zijn de bergingen aangegeven. Op de verbeelding, de regels en in de toelichting zal dit worden verwerkt.

Datum 15 juni 2017
Titel Wijzigingsnota bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 - 34

- De toelichting wordt aangepast op het punt van het geactualiseerde volkshuisvestelijk beleid en Regionaal Woonprogrammering (RWP) West-Overijssel.

In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan wordt verwezen naar beleid en onderzoek dat inmiddels is geactualiseerd. Deze nieuwe stukken (Woonvisie 'Ruimte voor Wonen, 2017 -2017) en Regionaal Woonprogrammering (RWP) West- Overijssel. zullen in de toelichting worden verwerkt.



- ➔ entree woongebouw
- ➔ in- en uitrit parkeren woongebouw

datum: 15-06-2017

schaal: 1:500



13-024 alternatieve situatie nieuwbouw appartementen de Diezerpoort te Zwolle

herontwikkeling locatie Bisschop Willebrandlaan 32-34

15 juni 2017

H:\polder\2013\13024\w\Tekening\1_S0\SO-A1.DRW

Expertisecentrum
ECR - Ruimtelijke Planvorming

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

www.zwolle.nl

Geanonimiseerde Nota van zienswijzen

**ontwerpbestemmingsplan, Diezerpoort, Bisschop
Willebrandlaan 32 - 34**

Opdrachtgever	OWP
Opdrachtnemer	ECR
Versie	definitief
Datum	30 juni 2017

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4
2.1	H. de Leef, Bisschop Willebrandlaan 60, 8021 GA Zwolle	4
2.1.1	Advies	8
2.2	Mevrouw M. Menkveld en de heer A. van Walstijn, Warmoesstraat 83, 8021 BX Zwolle	9
2.2.1	Advies	16
2.3	De heer A. van Brakel, namens de bewoners van Dieze Centrum in de bolletjeshuizen, Westerveldstraat 15, 8021 BV Zwolle	17
2.3.1	Advies	19
2.4	R.K. Kerkhof Zwolle, de heer J. Tuin, Bisschop Willebrandlaan 62, 8021 GA Zwolle	20
2.4.1	Advies	27
2.5	Reclamant 5 te Zwolle	28
2.5.1	Advies	28
3	Bijlage bezonningstudie	29

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 - 34 heeft met ingang van 6 april 2017 tot en met 17 mei 2017 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lubeckplein te Zwolle. Deze ter inzage legging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, is op woensdag 5 april 2017 gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeentebblad. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op de website

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP16016-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP16016-/NL.IMRO.0193.BP16016-0003/>

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

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 - 34" zijn vijf schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht door:

1. H. de Leef, Bisschop Willebrandlaan 60, 8021 GA Zwolle;
2. Mevrouw M. Menkveld en de heer A. van Walstijn, Warmoesstraat 83, 8021 BX Zwolle.
3. De heer A. van Brakel, namens de bewoners van Deze Centrum in de bolletjeshuizen, Westerveldstraat 15, 8021 BV Zwolle
4. R.K. Kerkhof Zwolle, de heer J. Tuin, Bisschop Willebrandlaan 62, 8021 GA Zwolle
5. Reclamant 5 te Zwolle

Deze zienswijzen zijn als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen deze zienswijzen inhoudelijk te behandelen.

2 Zienswijzen

Wij hebben de zienswijze kort samengevat en van commentaar voorzien.

2.1 H. de Leef, Bisschop Willebrandlaan 60, 8021 GA Zwolle

1. *Samenvatting zienswijze*

Reclamant woont in de beheerderswoning van het kerkhof, welke woning op zeer korte afstand ligt van het te bouwen complex. Door de voorgenomen bouw dreigt een groot deel van de dag zijn woning en achterliggende tuin in de schaduw terecht te komen. Hij is van mening dat een zo hoog bouwwerk niet op zo'n korte afstand van bestaande woonbebouwing geplaatst mag worden. Enige aandacht is hier niet aan besteed; zijn privacy zal verder geschaad worden doordat vanaf balustrades respectievelijk balkons er direct zicht zal zijn op en in zijn woning en tuin.

Reactie gemeente

Met betrekking tot schaduwwerking als gevolg van de voorgenomen bouw merken wij op dat er geen wettelijke eis bestaat voor de bezonning van woningen. Wel bestaan de normen van TNO. In deze bezonningsstudie is getoetst of de situatie voldoet aan de 'lichte TNO-norm'. Een 'lichte' norm, is een norm die minimaal twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft. In dat geval is er sprake van een aanvaardbare bezonnings situatie. Een 'strengere' norm, schrijft drie uur zon per dag in de periode 21 januari tot en met 22 november voor.

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

Gelet hierop is een bezonningsstudie door 4D Architecten uitgevoerd, die als bijlage aan deze nota is toegevoegd. In deze bezonningsstudie wordt de schaduwwerking van de toekomstige bebouwing volgens het nieuwe bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt. Deze wordt vergeleken met de huidige bebouwing en de maximale bebouwing volgens het thans geldende bestemmingsplan.

Uit de studie blijkt dat in de situatie dat het appartementengebouw is gerealiseerd op de drie onderzochte data voor de woning van reclamant wordt voldaan aan de 'lichte' TNO-norm. Ook blijkt dat de bouw van het appartementengebouw nauwelijks leidt tot meer schaduwwerking voor de woning van reclamant dan in de huidige situatie en tot een verminderde schaduwwerking leidt ten opzichte van de situatie waarin de maximale bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan zouden worden benut.

Uit het onderzoek blijkt daarnaast dat de bouw van het appartementengebouw in de tuin van reclamant op 21 juni nauwelijks leidt tot meer schaduwwerking dan in de huidige situatie en een verbetering is ten opzichte van de situatie waarin de maximale bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan zouden worden benut. Op 19 februari en 21 oktober is er in de tuin meer schaduwwerking dan in de huidige situatie, maar vanaf 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Voor alle periodes geldt dat de schaduwwerking in de tuin minder is dan in de situatie waarin de maximale bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan zouden worden benut. De periodes 19 februari en 21 oktober zijn bovendien de periodes dan er niet of beduidend minder gebruik wordt gemaakt van de tuin dan in de zomerperiode. Ook treedt als gevolg van het bestemmingsplan geen (planologische) verslechtering op qua schaduwwerking. Gelet hierop zijn wij van mening dat het woon-en leefklimaat van reclamant niet onevenredig wordt aangetast.

Met betrekking tot de hoogte van het gebouw merken wij het volgende op. In het geldende bestemmingsplan Diezerpoort is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Gemengd- 5" te wijzigen in het gebruik voor woningen. Op grond van het geldende bestemmingsplan mag een gebouw met een hoogte van 8 meter tot op de perceelgrens worden gerealiseerd en met een afwijking binnen de regels tot een hoogte van 12 meter. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt het bouwvlak op zijn kortst op ca 3,30 meter uit de perceelgrens gelegd. Dit is ter plaatse van de achtergevel van het appartementengebouw. Ter plaatse van de voorgevel van het appartementengebouw is deze afstand ca 7,30 meter. Dit is een grotere afstand dan de geldende bebouwingsmogelijkheden, waarin tot aan de perceelgrens mag worden gebouwd. Op grond van artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is het niet toegestaan om binnen twee meter van de erfgrans, vensters of andere muuropeningen aan te brengen die direct zicht geven op het naburige erf. Gelet hierop levert dit geen strijd op met het Burgerlijk Wetboek.

2. Samenvatting zienswijze

In het plan is ruimte opgenomen voor 52 parkeerplaatsen ofwel 1 plek per woning. Het is naar de mening van reclamant algemeen bekend dat er momenteel meer dan gemiddeld 1 auto in een gezinssituatie aanwezig is al dan niet van bezoekers. Dat betekent dat de parkeerdruk op de omgeving in ernstige mate zal toenemen en dat er naar parkeerplekken wordt gezocht, waarbij reclamant vreest dat de huidige parkeerruimte bij het kerkhof misbruikt zal gaan worden en hij zijn auto elders moet parkeren.

Voormelde bezwaren gelden niet alleen voor hem maar ook voor zijn eventuele opvolgers. De woning waarin reclamant woont, is een dienstwoning, eigendom van het R.K. Kerkhof Zwolle. De dienstwoning is noodzakelijk i.v.m. het openen en sluiten en toezicht op het kerkhof.

Reactie gemeente

De Regeling Parkeernormen 2016 is het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een

omgevingsvergunning in de gemeente Zwolle. Het beleid van de Gemeente Zwolle is dat de parkeeropgave van een bouwplan of een ontwikkeling primair op eigen terrein van het bouwplan of ontwikkeling gerealiseerd moet worden.

Wat de parkeeropgave is, wordt bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers CROW. De hoogte van de parkeernorm voor (gestapelde) woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Op deze locatie geldt volgens de Regeling Parkeernormen 2016 en de parkeerkencijfers van het CROW voor goedkope koopappartementen een parkeernorm van 1.3 en voor middeldure appartementen 1.5 per woning. Hierin is 0,3 parkeerplaats per appartement voor bezoekers. Aan de achterzijde van het te realiseren appartementencomplex wordt in de eigen parkeerbehoefte van de nieuwe bewoners voorzien, gemiddeld circa 1 parkeerplaats per appartement. Voor de parkeeropgave voor de bezoekers (0,3/woning) is ruimte op het openbaar betaald parkeerterrein naast de Aldi. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de bouw zal de definitieve toets van het aantal benodigde parkeerplaatsen plaatsvinden.

Hoewel het nadrukkelijk niet de bedoeling is kunnen we niet voorkomen dat bezoekers voor het appartementencomplex parkeren op het terrein van de begraafplaats. We achten het voldoende duidelijk dat het parkeerterrein bedoeld is voor bezoekers en beheerder van de begraafplaats. Daarnaast bevindt de hoofdentree van het appartementencomplex zich aan de zijde van het parkeerterrein van de Aldi en is het aannemelijk dat bezoekers ervoor kiezen om op dit parkeerterrein te parkeren en niet bij de begraafplaats. Mocht in de praktijk blijken dat er oneigenlijk gebruik gemaakt wordt van het parkeerterrein bij de begraafplaats dan kunnen de eigenaren van de begraafplaats maatregelen te treffen om het gebruik te ontmoedigen.

3. Samenvatting zienswijze

Reclamant onderschrijft hetgeen het R.K. Kerkhof Zwolle heeft geschreven in een brief van 9 november jl. Een kopie is bijgevoegd. De in deze brief genoemde bezwaren worden ook gedeeld door vele bezoekers van het kerkhof. Alom wordt volgens reclamant de bouw als zeer schadelijk voor de rust op het kerkhof geacht. Reclamant is van mening dat wanneer het terrein waarop nu de oude Michaëlskerk gebouwd is gevoegd wordt bij de terreinen van het R.K. Kerkhof Zwolle, er een (nagenoeg) aaneengesloten groen park ontstaat waarin zowel de gemeentelijke begraafplaats aan de Meppelerstraatweg als het R.K. Kerkhof een groot parkachtig gebeuren zijn waarin de vele van Rijkswege erkende monumenten veel beter tot hun recht zullen komen dan wanneer deze terreinen worden opgesloten door een hoog flatgebouw dat in bouwkundig opzicht volstrekt niet past op de voorgenomen plaats en waarvan de bouw eigenlijk alleen maar lijkt te zijn ingegeven door de (financiële) wensen van de projectontwikkelaar. De huidige rijksmonumenten zowel op de gemeentelijke als op de R.K. begraafplaats dreigen weggemoffeld te worden, het zicht erop wordt vrijwel weggenomen.

Reactie gemeente

In de brief van 9 november jl. (pamflet) geeft het bestuur van de R.K. Kerkhof Zwolle aan dat het vreest, dat bewoning ernstig inbreuk zal maken op de rust en privacy van het kerkhof. Gelet hierop dient deze woningbouwontwikkeling zodanig

(steden)bouwkundig ingepast te worden, dat de rust en privacy op het belendend RK Kerkhof Zwolle geëerbiedigd wordt.

Dit kan door:

- maatregelen aan de achterzijde van het gebouw om het zicht van het kerkhof naar de nieuwbouw en vice versa te minimaliseren, zoals door afscherpende elementen aan de galerij en/of afscherpend groen op het bouwperceel en een aarden wal met begroeiing op het Kerkhof zelf;
- tijdens een begrafenis zo weinig mogelijk (geluid-)overlast ingevolge bouwactiviteiten te genereren.

Dit zijn cruciale randvoorwaarden waarover concrete afspraken gemaakt moeten worden bij het op te stellen bouw- en inrichtingsplan.

De gestelde randvoorwaarden hieromtrent namen deze bezorgdheid niet weg. Daarom opperde het bestuur in het bovengenoemde pamflet voor een andere oplossing: maak van de kerklocatie een park als onderdeel van een groenere Middelwegzone door uitruil van deze inbreidingslocatie met een deel van het park Hogekamp. In een nader gesprek met de gemeente op 8 december 2016 is door het RK Kerkhof aan de gemeente gevraagd om deze optie alsnog in overweging te nemen. Uitgelegd is waarom dit niet wenselijk en realistisch te achten is. Er is in dit gesprek toegezegd dit nader te onderbouwen.

Uitruil is onwenselijk, omdat in het structuurplan Zwolle en in de visie Gedroomd Diezerpoort het park Hogekamp aangegeven als stedelijk structuurgroen. Bebouwing ervan is ongewenst en de gesuggereerde uitruil met de kerklocatie zou lijden tot een ongewenste versnippering van dit structuurgroen. Bebouwing in het park Hogekamp betekent een structurele verkleining van dit wijkpark. Deze verkleining doet afbreuk aan de functie ervan als ontmoetingsplek voor wijkbewoners en als buitenruimte voor de bewoners van de omliggende bestaande flats.

Het maken van nieuw groen op de kerklocatie is niet wenselijk, omdat dit sloop betekent van de karakteristieke kerktoren, die cultuurhistorisch gezien van hoge waarde is. Om behoud te waarborgen krijgt de klokkentoren in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie.

Sindsdien zijn er ook gesprekken geweest tussen Vastbouw en het bestuur van het RK Kerkhof over de stedenbouwkundige inpassing van gebouwencomplex en buitenruimten.

Bij brief van 17 februari jl. heeft Vastbouw enkele afspraken die zijn gemaakt met het bestuur verwoord. Deze gaan onder andere over het in eigendom krijgen van grond, opdat de werk-/opslagplaats van het kerkhof toegankelijk wordt vanuit het kerkhof en het afscherpende groen en afscherpende maatregelen aan de achtergevel. Het bestuur van de R.K. Kerkhof heeft hier bij brief van 21 april jl. op gereageerd en geeft aan dat Vastbouw op juiste wijze de gemaakte afspraken inzake de bestemmingsplanprocedure die zal leiden tot bebouwing van een appartementencomplex heeft verwoord. Wel wil het bestuur nog een aantal afspraken over het zicht op de begraafplaats notarieel vastleggen. Vastbouw heeft hun notaris

gevraagd hiervoor een voorstel te maken en dit zal worden voorgelegd aan het bestuur van R.K. Kerkhof. Gelet hierop gaan wij er vanuit dat Vastbouw en het bestuur van de R.K. Kerkhof de genoemde voorwaarden privaatrechtelijk zullen regelen.

Tenslotte is reclamant van mening dat het appartementengebouw niet past op de locatie en dat de huidige rijksmonumenten zowel op de gemeentelijke als op de R.K. begraafplaats weggemoffeld dreigen te worden. M.b.t. de aanvaardbaarheid van het gebouw op de locatie verwijzen naar onze reactie op zienswijze 2.2 onder het kopje '*Wijziging van de bestemming*' en voor de reactie over de monumenten naar onze reactie op zienswijze 2.4 onder het kopje 'Archeologisch en cultuurhistorisch beleid'

2.1.1 Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

2.2 **Mevrouw M. Menkveld en de heer A. van Walstijn, Warmoesstraat 83, 8021 BX Zwolle**

Samenvatting zienswijze *Wijziging van de bestemming*

Ook al heeft het college de bevoegdheid om de bestemming binnen het vigerende bestemmingsplan te wijzigen, zijn reclamanten het hiermee niet eens. Een aanpassing van de bestemming naar reguliere woningbouw betekent per definitie een fundamentele aanpassing van de bestemming van de vigerende locatie met alle consequenties op het gebied van onder andere privacy en toename van de verkeersdruk als gevolg. Naar de mening van reclamanten vindt er een onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig beeld, de woonsituatie en de verkeersveiligheid en kan het college derhalve geen gebruik maken van haar wijzigingsbevoegdheid. Daarbij merken zij op dat de bouw mogelijkheden aanzienlijk verruimd worden.

Tevens zijn zij van mening dat het toestaan van het realiseren van een woning in de toren een nog verdere aantasting van hun woongenot en privacy betekent. Dat komt omdat de hoogte van de toren 40 meter bedraagt en derhalve tot die hoogte een woning kan bevatten. Naar hun mening kan het college voor de aanpassing van de bestemming van de toren derhalve ook geen gebruik maken van haar wijzigingsbevoegdheid.

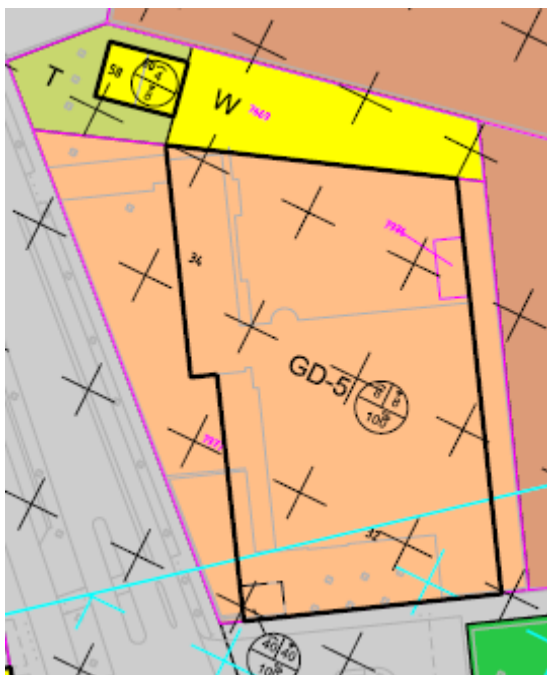
Reactie gemeente

Op grond van het geldende bestemmingsplan Diezerpoort is het college bevoegd de bestemming van het perceel Bisschop Willebrandlaan 32 - 34 te wijzigen van 'Gemengd - 5' naar 'wonen'. Daarnaast kan het college bij aanvraag van een omgevingsvergunning met een binnenplanse afwijkingenbevoegdheid een bouwplanhoogte toestaat van 12 meter i.p.v. 8 meter. Omwille van de transparantie is er voor gekozen deze twee (volgtijdelijke) bevoegdheden niet in te zetten, maar een nieuw bestemmingsplan te vormen als integraal ontwikkelkader voor het beoogde bouw- en inrichtingsplan. Het is dus een misverstand dat voor de woningbouw een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast.

Wel is zo dat in het geldende bestemmingsplan Diezerpoort ruimtelijk al wel is afgewogen dat de bestemming van het perceel in principe mag worden gewijzigd naar regulier Wonen, mits o.a. de bouw mogelijkheden onveranderd blijven. Binnen de bestemming 'Gemengd- 5' is de mogelijkheid van bijzondere woonvormen namelijk al wel toegestaan. Dit zijn gebouwen voor de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals een verzorgingstehuis.

Op grond van het geldende bestemmingsplan mag een gebouw met een hoogte van 8 meter tot op de perceelgrens worden gerealiseerd en met een afwijking binnen de regels tot een hoogte van 12 meter. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt het bouwvlak om het toekomstige woongebouw gelegd. De bouw mogelijkheden worden niet verruimd.

Zie hieronder de uitsneden uit het geldende en het ontwerpbestemmingsplan, waarbij de dikke zwarte lijn het bouwvlak aangeeft.



Geldend bestemmingsplan Diezerpoort



Ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34

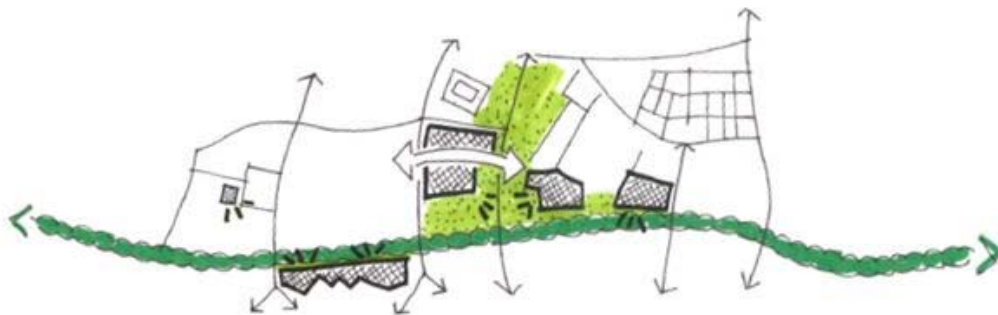
Ook zijn wij van mening dat door de bouw van het appartementengebouw het stedenbouwkundig beeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de privacy niet onevenredig worden aangetast.

Voor het op te stellen bestemmingsplan zijn randvoorwaarden opgesteld.

- Huidige rooilijnen respecteren;

- Groen voorterrein;
- Parkeren op achterterrein via onderdoorgang;
- Handhaven klokkentoren als beeldbepalend element.

De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter. Dit past qua massa in de omgeving zonder concurrentie aan te gaan met de kerktoeren. Bij het bepalen van de bouwhoogte voor de ontwikkeling op de locatie van de Michaelskerk is gekeken naar de bredere context van alle nieuwe ontwikkelingen langs de gehele Middelweg en Bisschop Willebrandlaan. Belangrijk onderdeel van de visie zijn de langere lijnen naar het landschap deze zijn nu door de brede stenige profielen nauwelijks beleefbaar. Door deze te vergroenen en waar mogelijk te versmallen wordt de groene verbinding sterker zichtbaar. De wegen worden dan ook minder een barrière tussen de verschillende delen van het gebied.



Om het profiel te kunnen vergroenen is er op de locatie van de Michaelskerk voor gekozen de huidige footprint van het gebouw en de terreinverhardingen aan de voorzijde in de nieuwe situatie in de nieuwe situatie te verkleinen. Hierdoor ontstaat aan de zijde van de Bisschop Willebrandlaan een breder groen profiel. Richting de begraafplaats ontstaat er meer lucht doordat het nieuwe gebouw verder van de perceelgrens met de begraafplaats af komt te staan. Het nieuwe gebouw wordt op een minder groot bouwvlak gebouwd. Het verlies aan bouwvlak wordt gecompenseerd door de bouwhoogte te verhogen. De nieuwe bouwhoogte van 12 meter past binnen de context van de Middelweg en Bisschop Willebrandlaan. Langs de weg bevinden zich verschillende hoogte accenten die de functie van de Middelweg als hoofdontsluiting van de wijk benadrukken. Zo staan er ter hoogte van het park drie portiekflats van 12 meter uit de jaren '60. De vier bouwlagen zijn daarnaast zo gekozen dat compositie met de kerktoeren niet wordt aangetast doordat deze zich duidelijk in hoogte blijft onderscheiden ten opzichten van de rest van het gebouw.

Het gebouw zal in de voorgevel rooilijn van het huidige gebouw worden geplaatst. De afstand van de bebouwing komt dus niet dichterbij de woningen van de reclamanten. Deze blijft op de kortste afstand ca. 45 meter. Het woongebouw wordt weliswaar 12 meter in plaats van de huidige hoogte van 8 meter. Voor reclamanten ontstaan er in beperkte mate een verslechtering (qua privacy-aantasting en toename qua overlast vanwege aanwezigheid bewoners). Op grond van het huidige bestemmingsplan, is zoals gezegd de mogelijkheid van een bijzondere woonvorm, inclusief in de kerktoeren, mogelijk, waarbij ook ramen in het gebouw aangebracht hadden kunnen worden.

Hierdoor zou er ook zicht op hun perceel zijn geweest. Bovendien is er in een stedelijke omgeving geen vanzelfsprekend recht op een blijvend vrij uitzicht.

Gelet op de afstand van ca 45 meter zal de privacy niet onevenredig worden aangetast en zal er geen sprake zijn van strijd met het Burgerlijk wetboek.

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

Voor wat betreft de verkeersveiligheid verwijzen naar onze reactie op zienswijze 2.3 onder het kopje 'Verkeersveiligheid'.

Tevens neemt de verkeersdruk niet onevenredig toe. Voor dit laatste punt verwijzen wij naar onze reactie in deze wijze onder het kopje hieronder "De te verwachten toename van de verkeersdruk".

Voor het gedeelte van de kerktoren blijft de huidige bestemming Gemengd gehandhaafd, maar wordt de mogelijkheid van één reguliere woning opgenomen. Zoals aangegeven is er binnen de bestemming al een bijzondere woonvorm mogelijk. Eventuele extra raamopeningen zullen in de gevel aan de noordoostzijde van de klokkentoren gerealiseerd worden, waardoor de aanblik van de toren vanaf de Bisschop Willebrandlaan onaangestast blijft. Dit betekent dat er geen extra ramen komen die direct zicht hebben op het perceel van reclamanten. Gelet hierop leidt dit naar onze mening niet tot een onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot van reclamanten.

Samenvatting zienswijze

Aanpassing c.q. aanzienlijke verruiming van de bouwvoorschriften

Het nieuwe bestemmingsplan verruimt de bouwvoorschriften aanzienlijk. Zo kan er niet alleen tot een hoogte van 12 meter gebouwd worden (nu 8 meter), ook krijgt het college de wijzigingsbevoegdheid hiervan af te wijken (met 1 meter) en kan ten behoeve van onder andere trappenhuisen en/of liftkokers boven de maximaal toegestane hoogte van 12 meter worden gebouwd. Dit laatste geeft per definitie een onrustig straatbeeld. Gelet op de situering van ons huis (hoek Warmoesstraat - Bisschop Willebrandlaan), betekent een en ander dat straks veel mensen rechtstreeks in onze woning kunnen kijken. Dit vinden reclamanten een onaanvaardbare aantasting van hun woongenot en hun privacy.

Reactie gemeente

Wij verwijzen op dit punt naar onze reactie onder het kopje 'Wijziging van de bestemming'.

Samenvatting zienswijze

De te verwachten toename van de verkeersdruk

De woning van reclamanten grenst precies op het punt waar de ondergrondse doorgang naar ruim 52 parkeerplaatsen is gesitueerd. Dat betekent een aanzienlijke toename van de druk op het verkeersknooppunt Willebrandlaan - Warmoesstraat en met name op de druk op hun woning die op de hoek ervan gelegen is. Op dit moment kunnen bij de woning aan de Bisschop Willebrandlaan die hier thans is gesitueerd maximaal 4 auto's geparkeerd staan. Het argument van de gemeente dat de verkeersdruk niet toeneemt, omdat het aantal uitritten niet toeneemt, vinden

reclamanten op zijn zachtst gezegd merkwaardig. Binnen 150 meter bevinden zich 4 uitritten, waarbij bij twee uitritten (ook die van de parkeerplaats bij de Aldi) de verkeersdruk met de komst van 53 appartementen zal toenemen.

Het feit dat er sprake zal zijn van een ondergronds doorgang, betekent niet alleen dat er nog meer sprake zal zijn van remmen en gasgeven (en daarmee overlast), maar ook dat de verkeersveiligheid ter discussie staat. Vanuit de parkeerplaats de weg oprijden houdt per definitie in dat er niet direct zicht is op de doorgaande weg.

Tevens merken reclamanten op dat ook het aantal pakketbewegingen in Nederland per huishouden de afgelopen 5 jaar is vermeervoudigd. Tot slot wordt opgemerkt dat garagebedrijf Oving en/of haar leveranciers meerdere keren per week voor laad- en losbewegingen gebruik maakt van de openbare weg. Dit leidt regelmatig tot verkeershinder en overlast. Een toename van de verkeersdruk betekent per definitie ook een afname van de verkeersveiligheid. Wanneer hier sprake van is, kan het college geen gebruik maken van haar wijzigingsbevoegdheid.

Reactie gemeente

Via de bestaande uitrit bij Bisschop Willebrandlaan 34, waar in de huidige situatie 4 parkeerplaatsen zijn, zal sprake zijn van meer autobewegingen. Dat geven we ook aan in de toelichting van het bestemmingsplan. De toename van de druk op de kruising met de Warmoesstraat zal beperkt blijven en zich spreiden in tijd en richting. We verwachten weinig extra verkeersbewegingen van en naar de Warmoesstraat en omgeving omdat toekomstige bewoners kunnen parkeren achter de appartementen en bezoekers veelal op het naastgelegen parkeerterrein bij de Aldi zullen parkeren. De druk op beide inritten aan de noordzijde samen (inrit naar het parkeerterrein achter de appartementen en naar het parkeerterrein naast de Aldi) zal ten opzichte van het vroegere gebruik van de locatie (kerk, theater) niet of nauwelijks toenemen.

We achten de effecten van een toename van het verkeer via de bestaande inrit op de woning aan Warmoesstraat 83 niet groot. De afstand van de woning tot de hoofdrijbaan is circa 12 meter en tot de inrit ruim 20 meter. Op dit punt verwijzen wij tevens naar het aantal verkeersbewegingen (ca 200 per etmaal) in onze reactie onder het kopje 'Toename geluid c.q. geluidsoverlast'

Reclamanten spreken van een ondergrondse doorgang naar het parkeerterrein. In het plan wordt echter gesproken van een onderdoorgang, waarbij het autoverkeer gewoon "op maaiveld niveau" blijft rijden. Mogelijk dat hierdoor een deel van de bezwaren wordt weggenomen. Reclamant is bang dat er geen direct zicht is op de weg voor het verkeer dat vanuit de parkeerplaats de weg oprijdt. Verkeer komt niet vanuit een ondergrondse parkeervoorziening, maar via een onderdoorgang die op voldoende afstand van de weg staat om goed zicht te waarborgen.

We delen niet de mening van reclamanten dat door een toename van het verkeer er per definitie sprake zal zijn van een afname van de verkeersveiligheid. Er zullen ten opzichte van de huidige situatie (locatie niet in gebruik) extra ingaande bewegingen zijn naar de inrit ten behoeve van de nieuwe appartementen. De kerk en het theater genereerden ook verkeer en de verkeersdruk op de Bisschop Willebrandlaan neemt niet of nauwelijks toe door de komst van appartementen. Bovendien gaat het om een relatief beperkte hoeveelheid verkeer ten opzichte van de hoeveelheid verkeer dat dagelijks

gebruik maakt van de Bisschop Willebrandlaan. Het verkeer zal zich wat anders spreiden over de bestaande inritten aan de noordzijde van weg. Met garagebedrijf Oving wordt gezocht naar een oplossing voor het laden en lossen in verband met de verkeershinder en overlast. Het laden en lossen mag niet meer plaatsvinden op de openbare weg.

Samenvatting zienswijze

Toename geluid c.q. geluidsoverlast

Het beleid van de gemeente is erop gericht om de geluidshinder in en om bestaande woningen te verminderen. In het voorgestelde bestemmingsplan erkent de gemeente dat de geluidshinder gaat toenemen. Dat doet de gemeente door een ontheffing te geven van de voorkeursgrenswaarde en de grenswaarde voor geluid voor de nieuwbouw. De gemeente kiest hiervoor en derhalve niet voor het toepassen van een stillere wegdeksoort voor de Bisschop Willebrandlaan. Dat betekent dat de gemeente voor de huidige aanwonenden een hogere geluidshinder kennelijk aanvaardbaar vindt. Met de toename van de verkeersdruk, waarbij veelal ook sprake is van remmen en gasgeven, dat daarnaast ook een meer onrustig geluidbeeld geeft, zal de geluidshinder aanzienlijk toenemen. En zoals reeds eerder gezegd, zeker voor de woning op de hoek Bisschop Willebrandlaan - Warmoesstraat.

Reactie gemeente

De gemeente Zwolle probeert in haar beleid de geluidshinder te verminderen. Tegelijkertijd zijn er ook maatschappelijke en gewenste ontwikkelingen die ervoor zorgen dat er van de wettelijke voorkeursgrenswaarde afgeweken wordt en de voorkeursgrenswaarde niet haalbaar zijn. De wet geeft deze ruimte ook aan de gemeenten. In hoeverre er wordt afgeweken van de voorkeursgrenswaarde is afhankelijk van het soort gebied.

De gemeente Zwolle heeft namelijk gebiedsgericht milieubeleid. Met het Gebiedsgericht Milieubeleid streeft de gemeente Zwolle niet overal in de stad naar dezelfde milieuambities: in een dynamisch centrum wordt meer geluid geaccepteerd dan in een woonwijk. Omwille van de bereikbaarheid van de stad accepteren we op bepaalde plaatsen en binnen zekere grenzen overlast ten gevolge van autoverkeer. Maar er zijn ook plekken in de stad met een goede milieukwaliteit, die behouden en beschermd dienen te worden. Er zijn plekken waar de last wat hoger wordt gelegd, zoals in natuurgebieden. Met de gebiedsgerichte benadering kunnen milieuambities worden gedifferentieerd naar verschillende gebieden. Door expliciet te maken welke milieukwaliteiten in het betreffende gebied dienen te worden gehandhaafd of gerealiseerd, wordt ook duidelijk of bepaalde ontwikkelingen vanuit milieuoogpunt wel of niet passen in het betreffende gebied. De gebiedsgerichte benadering biedt een mogelijkheid om milieubeleid beter aan te laten sluiten bij de dynamiek van de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad.

Voor het aspect geluid heeft de gemeente Zwolle de beleidsregel hogere grenswaarden vastgesteld. In deze beleidsregel wordt bepaald welke hogere grenswaarden acceptabel worden geacht per gebiedstype. Daarbij is de vooral grenswaarde relevant. Dit is de waarde waarbij de basiskwaliteit wordt gewaarborgd.

Het plan Bisschop Willebrandlaan 32-34 ligt binnen het gebiedstype stroomzone waarbij de gewenste basiskwaliteit 63 dB bedraagt. Het plan voldoet aan deze grenswaarde en

om die reden is besloten medewerking te verlenen en een hogere grenswaarde te verlenen. Bij het verlenen van deze hogere grenswaarden is wel overwogen of bron en overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Eén van de mogelijke bronmaatregelen is het toepassen van een stillere wegdeksoort.

Een stiller wegdek op de Bisschop Willebrandlaan is wel mogelijk maar de kosten voor het vervangen van het wegdek zijn dusdanig hoog dat deze kosten onevenredig zijn gezien de beperkte omvang van het plan. Ook een geluidsscherm is stedenbouwkundig op deze locatie ongewenst, wel wordt het tussenliggende gebied zo groen mogelijk uitgevoerd waardoor de bodemabsorptie optimaal is.

Wij zijn het niet eens met de stelling dat het plan de geluidhinder op de bestaande woningen aanzienlijk laat toenemen. Het plan bevat ca. 50 appartementen welke ongeveer 200 verkeerbewegingen per etmaal genereren. Alleen het ingaande verkeer zou theoretisch tot vermindering van de verkeersdoorstroming op de Bisschop Willebrandlaan kunnen leiden hetgeen dus leidt tot maximaal 100 verkeersbewegingen per dag die de verkeersdoorstroming kunnen vertragen. Op de Bisschop Willebrandlaan rijden ca. 10.000 motorvoertuigen per etmaal. De genoemde aantallen, 100 mvt/etmaal, als gevolg van het plan hebben daarom geen verslechtering van de geluidbelasting en de luchtkwaliteit tot gevolg.

Samenvatting zienswijze

Geen alternatieven onderzocht

In het voorstel voor de aanpassing van het bestemmingsplan is opgenomen dat de huidige c.q. voormalige gebruikers van de kerk (The Young Ones) niet de mogelijkheden hebben om het gebouw aan te kopen en te exploiteren. Dat vinden reclamanten niet vreemd omdat het pand kennelijk is aangekocht door een projectontwikkelaar met het doel hier woningbouw te realiseren gericht op winst. Zij vragen zich af in hoeverre de gemeente wel serieus naar alternatieven heeft gekeken en actief gezocht. Met de aanpassing van de bestemming binnen de huidige bestemmingsplanmogelijkheden en het handhaven van de huidige bouwvoorschriften kan Vastbouw kennelijk financieel niet uit de voeten, maar is dit niet een ondernemersrisico?

Reactie gemeente

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan voor een plan dat op zichzelf aanvaardbaar is, het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking leiden, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Daarvan is in dit geval geen sprake, omdat op voorhand de gemeente ook geen andere locaties beschikbaar heeft.

Zoals in onze reactie op zienswijze 2.1 onder punt 3 is aangegeven is op verzoek van het bestuur van R.K. Kerkhof Zwolle onderzocht of een uitruil mogelijk is van de kerklocatie met een deel van het park Hogekamp. Wij hebben aangegeven dat dit niet wenselijk is en onuitvoerbaar.

Bovendien achten wij woningbouw op de locatie ruimtelijk aanvaardbaar.

- Immers op grond van het geldende bestemmingsplan is bebouwing mogelijk inclusief bijzondere woonvormen.
- De hoogte van 12 meter past qua massa in de omgeving;

Datum	30 juni 2017
Titel	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebandlaan 32 - 34

- De bebouwing wordt in de huidige voorgevelbouwgrens gerealiseerd;
- Het bouwvlak wordt verkleind ten opzichte van het huidige bouwvlak.
- De privacy van omwonenden wordt niet onevenredig aangetast.

2.2.1

Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

2.3

De heer A. van Brakel, namens de bewoners van Deze Centrum in de bolletjeshuizen, Westerveldstraat 15, 8021 BV Zwolle

Samenvatting zienswijze

- Onze activiteiten in de buurt

Reclamanten wonen in de bolletjeshuizen. Sinds anderhalf jaar zijn een aantal van hen actief bezig om hun buurt rondom de 1 en 2e Bothofstraat leefbaarder en veiliger en groener te krijgen. Dit doen wij gezamenlijk en met ondersteuning van onze buurtwerker van Travers Welzijn en met advies van de wijkbeheerder en de adviseur groen en openbare ruimte van de gemeente.

Samenvatting zienswijze

- Onze zorgen

Reclamanten, bewoners van de tegenoverliggende woningen maken zich grote zorgen over de veiligheid in hun wijk nu de gemeente in samenspraak met de projectontwikkelaar over wil gaan tot het bouwen van een appartementencomplex op de huidige plaats van de Michaëlskerk, tot voor kort in gebruik door het Young Ones theater.

Huidige situatie

De Bisschop Willebrandlaan is 405 meter lang, gemeten vanaf de stoplichten bij het kruispunt met de Meppelerstraatweg tot aan de stoplichten bij het kruispunt met de Van Wevelinkhovenstraat. Momenteel zijn er aan genoemd weggedeelte 6 zijwegen/in- en uitritten:

Mogelijke toekomstige situatie

Er komt een in- en uitrit bij ten behoeve van het complex. De in- en uitrit van het complex komt nagenoeg tegenover de Warmoesstraat. Dit roept de volgende vragen op:

- 1) Is al duidelijk of de in- en uitrit recht tegenover de Warmoesstraat komt of zit daar nog ruimte tussen?
- 2) Hoe gaat de gemeente het oplossen qua verkeersveiligheid wanneer er een zevende in- en uitrit bijkomt binnen genoemde 405 meter?

- Verkeersveiligheid

Bovenstaande nieuwe situatie verhoogt naar de mening van reclamanten het gevaar op ongelukken, omdat het zo onoverzichtelijk wordt in combinatie met de smalle Warmoesstraat en de ventweg van de Bisschop Willebrandlaan. Er zal nog meer dan nu al het geval is voorgesorteerd en in- en uitgevoerd moeten worden. Dit leidt tot nog meer wachttijden voor andere verkeersgebruikers en dus tot meer opstoppingen. Daarnaast zal de ventweg intensiever worden gebruikt voor vervoer en parkeren.

- Fietsers

Aangezien de Bisschop Willebrandlaan ook een doorgaande weg voor fietsers is, wordt het op deze manier gevaarlijker naar de mening van reclamanten voor de fietsers. Het verkeer aan de Bisschop Willebrandlaan zal door het appartementencomplex nog

intensiever worden door de nieuwe bewoners van het complex inclusief het (auto)bezoek van leveranciers, (thuis)zorg en andere bezoekers.

Reactie gemeente

Er komt geen extra inrit bij. De bestaande inrit van Bisschop Willebrandlaan 34, tegenover de Warmoesstraat, zal gebruikt worden voor de ontsluiting van het parkeerterrein achter de appartementen en naar verwachting (nagenoeg) op dezelfde plek blijven liggen. In het definitieve plan zal ook de exacte plek van de inrit aangeven worden.

Er zullen ten opzichte van de huidige situatie (locatie niet in gebruik) extra ingaande bewegingen zijn naar de inrit die leidt naar het parkeerterrein achter de nieuwe appartementen. De kerk en het theater genereerden ook verkeer. De verkeersdruk op de Bisschop Willebrandlaan neemt ten opzichte van deze oude situatie niet of nauwelijks toe door de komst van appartementen. Bovendien genereren de appartementen een relatief beperkte hoeveelheid verkeer ten opzichte van de hoeveelheid verkeer dat dagelijks gebruik maakt van de Bisschop Willebrandlaan. Het verkeer zal zich wat anders spreiden over de bestaande inritten aan de noordzijde van weg. Gezien de ligging van de parkeerplaatsen aan de noordzijde van de weg verwachten we geen toename van extra verkeer op de parallelweg en in de Warmoesstraat.

Gelet op het bovenstaande verwachten wij niet dat door de komst van de appartementen de verkeerssituatie voor doorgaande fietsers en auto's op de Bisschop Willebrandlaan structureel wijzigt.

Samenvatting zienswijze

Geluid en fijnstof

Door alle aftakkingen aan de Bisschop Willebrandlaan zal er steeds meer geremd worden, omdat het autoverkeer geen doorgang heeft in verband met het niet kunnen verlaten van de straat. Het optrekken en afremmen geeft voor reclamanten veel geluidsoverlast en meer uitstoot wat betreft fijnstof en roetdeeltjes.

Reactie gemeente

Het plan bevat ca. 50 appartementen welke ongeveer 200 verkeerbewegingen per etmaal genereren. Alleen het ingaande verkeer zou theoretisch tot vermindering van de verkeersdoorstroming op de Bisschop Willebrandlaan kunnen leiden hetgeen dus leidt tot maximaal 100 verkeerbewegingen per dag die de verkeersdoorstroming kunnen vertragen. Op de Bisschop Willebrandlaan rijden ca. 10.000 motorvoertuigen per etmaal. De genoemde aantallen, 100 mvt/etmaal, als gevolg van het plan hebben daarom geen verslechtering van de geluidbelasting en de luchtkwaliteit tot gevolg.

Samenvatting zienswijze

Parkeerbeleid

Reclamanten maken zich ook zorgen over het parkeerbeleid van de gemeente. Er is gezegd dat er één parkeerplek per appartement in het complex zal komen, terwijl de norm 1,3 per woning in Zwolle is. Dit betekent dat huishoudens met meerdere auto's hun auto in de wijk zullen parkeren. Dit geeft overlast in de toch al zo smalle straten.

Het argument van de gemeente Zwolle dat de straat openbaar is vinden reclamanten een beetje te snel genomen.

Reactie gemeente

Met betrekking tot het parkeerbeleid verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 2.1 onder punt 1.

Samenvatting zienswijze

Westerveldstraat

Zoals de gemeente weet staan er palen tussen de parkeerplekken aan de Westerveldstraat en de auto's staan onder de huizen geparkeerd ongeveer 1.5 meter van de voordeuren. Reclamanten hebben een parkeerkaart en parkeren hun auto onder hun woning. De gemeente zal begrijpen dat het dan niet prettig is als er een auto die niet van jezelf is bijna in je huis geparkeerd wordt en reclamanten daardoor niet meer of moeilijk lopend, met hun fiets of met rollator bij de voordeur kunnen komen. Het argument dat in principe de bewoners geen vergunningspas krijgen is erg wankel. Een principe is zo gewijzigd als blijkt dat veel bewoners een vergunning aanvragen omdat ze anders hun auto te ver in de wijk moeten zetten. Reclamanten willen daarom harde garanties dat het geen 'in principe' is maar dat het definitief is dat er voor het appartementen complex geen vergunning of bezoekerspas afgegeven gaat worden.

Reactie gemeente

De locatie van het bestemmingsplan Bisschop Willebrandlaan 32 - 34 ligt net buiten het parkeerreguleringsgebied (parkeersector DIEZE), waarin wel de woningen van reclamanten zijn gelegen. Er kan alleen parkeervergunningen en/of een bezoekerspas worden verkregen als de aanvrager ook in het betreffende parkeerreguleringsgebied woont. Aangezien de toekomstige bewoners van het appartementen complex niet in dit gebied komen te wonen, kunnen zij geen aanspraak maken op een parkeervergunning en/of bezoekerspas.

Samenvatting zienswijze

Bouwgrens

Reclamanten maken ook bezwaar tegen het feit dat het appartementen complex verder naar voren komt dan de huidige bouwgrens van de kerk. Door de grote hoogte krijgen zij inblik in hun tuinen wat erger wordt omdat het complex naar voren komt. Graag zien reclamanten dat de gemeente Zwolle het plan nog eens kritisch beoordeelt en met hun, als wijk in gesprek gaat om tot een besluit te komen dat voor beide partijen acceptabel is.

Reactie gemeente

Wij verwijzen op dit punt naar onze reactie op zienswijze 2.2. onder het kopje 'Wijziging van de bestemming' en onder het kopje 'Geen alternatieven onderzocht'

2.3.1

Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

2.4 **R.K. Kerkhof Zwolle, de heer J. Tuin, Bisschop Willebrandlaan 62, 8021 GA Zwolle**

Samenvatting zienswijze

Standpunt R.K. Kerkhof Zwolle

Reclamant geeft aan dat een zinvolle bestemming om het gebouw te gebruiken is, voor het doel waarvoor het is opgericht, nl als kerkgebouw. Er is niets wat dit gebruik kan verhinderen, de bouwkundige staat valt alleszins mee, een theater maakte er ook volop gebruik van zonder (ogenschijnlijk) gevaar voor het publiek. Een inventarisatie van achterstallig onderhoud ontbreekt ook waardoor aangenomen mag worden dat dit een discutabele opmerking is. Er is behoefte aan kerkgebouwen in Zwolle.

Reclamant verwijst in dit verband naar het kerkgebouw aan de Bachlaan, de voormalige Verrijzeniskerk, die ook nu weer de bestemming "kerk" heeft gekregen en volop in gebruik is. Ook andere voormalige kerkgebouwen worden niet gesloopt, maar komen in aanmerking voor hergebruik. Dat vergt wat tijd en onderzoek maar niet gebleken is dat de huidige eigenaar zich voor hergebruik heeft ingezet. Reclamant is van mening dat nader onderzocht dient te worden en in ieder geval onderbouwd dient te worden waarom dit karakteristieke gebouw nu zou moeten verdwijnen. Kerk en kerkhof horen bij elkaar, ze zijn, althans waren, tot elkaar veroordeeld en er is geen zinnig argument te bedenken waarom van die combinatie nu afgeweken zou moeten worden. Natuurlijk, woningbouw en liefst zo hoog mogelijk op een plaats nabij de binnenstad levert de hoogste prijs op, maar nogmaals de Gemeente Zwolle is belangenbehartiger van het algemene belang en is geen vertegenwoordiger van de ontwikkelaar.

Reactie gemeente

Vastbouw is sinds november 2006 eigenaar van de kerk en heeft in februari 2015 opnieuw kenbaar gemaakt deze te willen slopen en appartementen te willen realiseren in de koop- en/of huursector. Gelet hierop dient een dergelijk verzoek door de gemeente te worden beoordeeld.

Omdat een passende permanente gebruiksfunctie voor deze kerk niet haalbaar is, heeft de ontwikkelaar gekozen voor het realiseren van woningbouw.

In dit kader is geconstateerd, dat:

- omzetting van het tijdelijk gebruik als theater door de Stichting The(ater) The Young Ones niet haalbaar is gebleken. De stichting heeft geen middelen om het gebouw aan te kopen en te exploiteren;
- aankoop door de gemeente niet realistisch is. Andere in de geldende Gemengde Doeleinden-bestemming passende maatschappelijke, kantoor- of woonfuncties, die zouden kunnen voorzien in de instandhouding van het gebouw, dienen zich niet aan;
- het gebouw met de karakteristieke toren niet geplaatst is op de gemeentelijke monumentenlijst;
- door transformatie naar een reguliere woonbestemming de kantoorbestemming uit de markt gehaald wordt. Dit is van algemeen belang om de kantorenleegstand in Zwolle te bestrijden.

Naar aanleiding van het nieuwe initiatief van Vastbouw is op basis van een gemeentelijke intakenotitie een stedenbouwkundige verkenning gedaan naar de kansen om bij herontwikkeling van deze locatie tot meervoudige waardencreatie te komen: in

lijn met de visie Gedroomd Diezerpoort is hier woningbouw denkbaar in samenhang met een te actualiseren visie op versterking groenstructuur Park Hogenkamp-/Middelwegzone met mogelijk groene uitlopers tot onderhavige locatie. Mede daarom heeft de gemeente een actieve regierol opgepakt om deze zone te versterken tot herkenbare groene drager in samenhang met onderhavig nieuw ruimtelijk initiatief en andere nieuwe ruimtelijke vastgoedopgaven, zoals voor de Stilohal en omgeving.

In relatie tot de visievorming op Park Hogenkamp-/Middelwegzone, is door Vastbouw sinds medio 2015 gewerkt aan de beoogde stedenbouwkundige verkenning. Het resultaat is vervat in een situatietekening voor nieuw te bouwen appartementen, alsmede structuurvolgende ruimtelijke uitgangspunten voor invulling van de in de visie voor woningbouw aan te wijzen vlek, zoals over positionering volumes, massa en vorm, routes/aansluiting op openbare ruimte, toe te voegen/te verwijderen groen, ontsluiting en parkeren. Cruciaal hierbij is het behoud/hergebruik van de toren en om de nieuwbouw te voorzien van een getrapte voorgevelrooilijn.

Op grond hiervan is op 25 oktober 2016 door het college van burgemeester en wethouders besloten mee te willen gaan werken aan de beoogde herontwikkeling naar woningbouw, waarbij de ruimtelijke uitgangspunten uit de concept-visie Park Hogenkamp-/Middelwegzone gehanteerd worden als randvoorwaarden voor de verdere planvorming

Door reclamant wordt aangegeven dat er behoefte is aan kerkgebouwen in Zwolle. Deze behoefte heeft hij niet met een onderzoek onderbouwd. Ook heeft zich hiervoor geen kandidaat hiervoor gemeld.

Reclamant is van mening dat woningbouw de hoogste prijs oplevert, maar dat de gemeente belangenbehartiger van het algemene belang en geen vertegenwoordiger van de ontwikkelaar is.

Reguliere woningbouw dient echter ook het algemeen belang. Uit onderzoek (Regionaal Woonprogrammering (RWP) West- Overijssel, Stec groep april 2017) blijkt dat er in Zwolle in de periode 2017 – 2016 behoefte is aan 4900 tot 6000 woningen. Zwolle is een sterke groeiestad en wil deze woningbouw zoveel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied faciliteren. De gemeente voorziet in plannen met directe bouwtitel en plannen met capaciteit in uitwerkingsplichten in circa 70% van de woningvraag de komende 10 jaar. Hiermee is in Zwolle (al langere tijd) sprake van een bewuste onderprogrammering in plancapaciteit en ruimte voor initiatieven. We streven naar een inbreiding van minimaal 50% en uitbreiding van maximaal 50%. Zwolle zet in op kwalitatief programmeren om maximaal in te spelen op de behoefte en wil verantwoord de volgende stap te zetten naar verstedelijking. Dit doet Zwolle door harde en zachte plancapaciteit stadsbreed en per gebied, kwalitatief en toekomstbestendig tegen het licht te houden en waar nodig te (her)programmeren. Het plan aan de Bisschop Willebrandlaan voorziet daarom in een actuele behoefte aan woningbouw.

Samenvatting zienswijze

Algemeen:

Het voorliggende plan is volgens reclamant geschreven (volledig) door de projectontwikkelaar en is ook uitsluitend en alleen geschreven in het belang van de ontwikkelaar. Algemene verwijzingen naar woningnood doen wat komisch aan in een

situatie waarin de Gemeente Zwolle een contingent van honderden te bouwen woningen heeft overgedragen aan de Gemeente Kampen in het kader van het realiseren van het bouwplan “de Reeve” in of nabij de in de Gemeente Kampen aan te leggen “bypass” van de rivier de IJssel naar het Veluwemeer. Reclamant vindt het kwalijk dat gemeenteambtenaren zich voor dat karretje laten spannen en zelf geen enkel onderzoek doen naar mogelijke alternatieven, waarover later meer. Natuurlijk heeft de projectontwikkelaar geen argumenten gevonden waarom dit plan strijdig zou zijn met provinciale uitgangspunten en het gemeentelijk beleid. Maar dat is voortzetting van het gebruik als kerk evenmin.

Reactie gemeente

In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan wordt verwezen naar beleid en onderzoek dat inmiddels is geactualiseerd. Deze nieuwe stukken (Woonvisie ‘Ruimte voor Wonen, 2017 -2017) en het hiervoor genoemde onderzoek van Stec zullen in de toelichting worden verwerkt. Voor wat betreft de actuele behoefte aan woningbouw verwijzen naar onze reactie onder het kopje ‘Standpunt R.K. Kerkhof Zwolle’ Met betrekking tot de opmerking dat de gemeente Zwolle een contingent van honderden woningen heeft overgedragen aan de gemeente Kampen voor het bouwplan het Reeve, merken wij het volgende op. De gemeenten Kampen, Zwolle en provincie Overijssel hebben de afspraak gemaakt op deze locatie maximaal 600 woningen te realiseren in de periode 2017-2027 in een kwalitatief onderscheidend plan dat een verrijking vormt van de regionale woningmarkt en past binnen de regionale programmering. Van de 600 woningen komen er 350 voor rekening van de Kampense woonbehoefte, 160 woningen worden eenmalig door de gemeente Zwolle bijgedragen.

Samenvatting zienswijze

Archeologisch en cultuurhistorisch beleid:

Er is uitsluitend beoordeeld, zonder inhoudelijke onderbouwing, dat het plan in overeenstemming is met het archeologische en cultuurhistorisch beleid. Voorbijgegaan is aan het gegeven dat er in de onmiddellijke nabijheid van de Michaëlkerk een tweetal kerkhoven zijn gelegen, met belangrijke rijksmonumenten. Het R.K. Kerkhof Zwolle grenst onmiddellijk aan het voormalige kerkgebouw, maar ook de gemeentelijke begraafplaats met ingang aan de Meppelerstraatweg is naburig. De twee kerkhoven vormen samen een “groene long ”voor dit stedelijk gebied en bieden talrijke passanten en gerichte bezoekers een oase van rust en bezinning, naast de schoonheid van talrijke rijksmonumenten die met veel overheids geld gerestaureerd en onderhouden worden. Plaatsing van een “woonkazeme” aan de rand van dit kwetsbare gebied doet naar de mening van reclamant veel inbreuk op dit prachtig gebiedje en dus ook inbreuk op archeologisch en cultuurhistorisch gebied. Voor die inbreuk bestaat geen bijzondere argumentatie, behoudens dan de verwijzing naar de wens van de projectontwikkelaar om toch maar eens te cashen. Daar moet een zichzelf respecterende gemeente zich niet voor laten strikken. Het is wat wrang dat het R.K. Kerkhof Zwolle, juist in het jubileumjaar waarin het 175 jarig bestaan is herdacht, wordt geconfronteerd met deze geweldige aanslag op haar identiteit en uitstraling.

Reactie gemeente

Reclamant geeft aan dat er geen rekening is gehouden met de nabij gelegen monumenten. In de toelichting is hier geen aandacht aan besteed, omdat de bebouwing zich op enige afstand van de begrenzing van de door hem genoemde monumentale kerkhoven ligt. Belangrijke zichtlijnen naar deze kerkhoven worden door dit bestemmingsplan niet geblokkeerd. De beleving van het groen van deze begraafplaatsen wordt niet of nauwelijks aangetast ten opzichte van de huidige situatie. In dat opzicht is er geen strijd met het archeologische en cultuurhistorisch beleid.

Samenvatting zienswijze

Verkeersbeleid en groenbeleid:

Deze aspecten spelen bij dit plan geen rol, behoudens dat het groenbeleid een extra impuls zal kunnen krijgen wanneer gebruik wordt gemaakt van een alternatieve locatie voor het beoogde woongebouw. Bij sloop komt er namelijk zo'n ruim 2000 m² vrij dat in dezelfde stijl beplant kan worden als de beide aangrenzende kerkhoven.

Reactie gemeente

In onze reactie op zienswijze 2.1 onder punt 3 wordt gemotiveerd waarom niet gekozen is voor een alternatieve locatie voor de geprojecteerde woningbouw.

Samenvatting zienswijze

Waterbeleid/Volkshuisvesting:

Zowel de bestemming als kerk en woongebouw zijn in overeenstemming met het waterbeleid, dat geldt ook voor de eventuele groenbestemming van dit terrein. Opmerkelijk is dat in het kader van de notities over het Volkshuisvestingbeleid wordt opgemerkt dat de woningmarkt vanaf medio 2008 sterk is teruggevallen en dat de gemeente eerder faciliterend moet zijn dan programmerend. Toch is er bereidheid om op een volstrekt onverwachte plek woningbouw mogelijk te maken en dan nog woningbouw niet voor de sociale huurwoningen maar uitsluitend voor de koopsector. Dat heeft niets te maken met invulling van de zgn. "kleurenwaaier" die veronderstelt dat alle andere woonsectoren ook "bedacht" moeten worden. Het gaat hier alleen om een tegemoetkoming aan een projectontwikkelaar die eindelijk eens rendement wil behalen op een investering.

Reactie gemeente

Wij verwijzen op dit punt naar onze reactie onder het kopje 'Standpunt R.K. Kerkhof Zwolle' en het kopje 'Algemeen'

Samenvatting zienswijze

Milieu:

Tegelijk met het schrijven van dit ontwerp-bestemmingsplan wordt door de Gemeente Zwolle aangekondigd dat bij het huidig verkeersaanbod in de onmiddellijke omgeving er sprake zal zijn van overschrijding van toegelaten geluidswaardes, maar ook dat de Gemeente daar al meteen ontheffing van wil geven. Het is een feit van algemene bekendheid, dat wonen in een gebied met overschrijdende geluidswaardes er gevaar is van blijvende schade voor de volksgezondheid. Het is dus eigenlijk niet verstandig te wonen in de te bouwen appartementen, toch wil de Gemeente hieraan meewerken en zelfs faciliteren door ontheffing te geven. Waarom toch deze nietsontziende bereidheid?

Reactie gemeente

Wij verwijzen met betrekking tot het verlenen van een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai naar onze reactie op zienswijze 2.2 onder het kopje 'Toename geluid c.q. geluidsoverlast'. Ten aanzien van de zienswijze dat er bij overschrijdende geluidswaardes gevaar is van blijvende schade voor de volksgezondheid, hebben wij de volgende reactie. Geluidsaspecten kunnen van invloed kunnen zijn op de gezondheid en de kwaliteit van de woonomgeving. De wet geeft de gemeente echter de ruimte om binnen bandbreedtes en gemotiveerd af te wijken van de zogenaamde voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder. De gemeenteraad heeft daartoe een beleidsregel hogere grenswaarden vastgesteld die aangeeft in welke gevallen onder welke voorwaarden een ontheffing verleend kan worden. Dit is afhankelijk van het karakter van het gebied. In drukke stedelijke gebieden wijken we eerder af dan in de rustige woonwijken. In dit plan is sprake van een druk stedelijk gebied. Een hogere geluidbelasting is hier te verwachten en achten wij acceptabel. Hier zijn echter wel voorwaarden aan verbonden die tot uiting moeten komen in het plan. Eén van de voorwaarden betreft de aanwezigheid van een geluidluwe gevel per appartement. Dit betekent dat één van de zijden van een woning moet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Indien aan deze zijde een slaapkamer wordt gesitueerd dan kan worden gewaarborgd dat een bewoner een ongestoorde nachtrust kan genieten. Ook zal in dit plan worden getoetst of de binnenwaarde niet hoger zal zijn dan 33 dB. Hiermee wordt voldaan aan een gezond en leefbaar woonklimaat.

Samenvatting zienswijze

1. Planbeschrijving:

In dit deel wordt volgens de reclamant gepoogd aannemelijk te maken dat wel het kerkgebouw met aangrenzende gebouwen moet verdwijnen ten behoeve van woningbouw maar niet de kerktoren omdat de toren een beeldbepalend landmark zou vormen. Vergeten wordt dat toren alleen beeldbepalend is wanneer er een combinatie is met het kerkgebouw, zo zijn ze ontworpen als twee-eenheid en de ontwerpende architect zou wel eens dwars kunnen gaan liggen wanneer maar één deel wordt gehandhaafd. De toren is niet beeldbepalend althans niet zonder kerkgebouw, en de toren alleen handhaven is iedereen opzadelen met extra kosten zonder dat er sprake is van een toegevoegde waarde. Wanneer het kerkgebouw al zou moeten verdwijnen, en reclamant, pleit voor behoud, dan moet het totaal ook uit de omgeving om elke misplaatste herinnering aan wat hier ooit was weg te nemen. Bijzondere architectonische waarde kan niet aan de toren worden toegekend, behoudens dan de interesse van een gemeentelijke beleidsambtenaar.

Reactie gemeente

Reclamant is van mening dat de kerk en toren een onlosmakelijk geheel vormen en ze niet zonder elkaar kunnen bestaan. Zij zijn inderdaad in samenhang ontworpen. Nu het niet mogelijk is de kerk een andere bestemming te geven hebben wij onderzocht welke cultuurhistorisch waardevolle onderdelen we wel kunnen handhaven. De toren is zo'n element. Het is een duidelijk herkenningspunt aan de Bisschop Willebrandlaan en ook als een op zich zelf staand element cultuurhistorisch waardevol. De toren is samen met

de kerk gebouwd in de sobere stijl van de Bossche school. Deze naoorlogse 'katholieke stijl' gaat uit van het door de benedictijn dom Hans van der Laan (1904-1991) ontwikkelde Plastisch Getal, hetgeen tot uiting komt in een klassieke maatvoering en verhoudingenleer.

De vrijstaande toren is van architectuurhistorisch belang als een zowel in de hoofdvorm als de detaillering overwegend gaaf bewaard gebleven voorbeeld van naoorlogse kerkarchitectuur, naar ontwerp van het vooraanstaande Nijmeegse bureau Deur en Pouderoyen. De vrijstaande toren is van stedenbouwkundige waarde als focuspunt met hoge oriëntatiewaarde.

Wij delen de mening van reclamant om deze toren dan ook maar te slopen dus niet.

Samenvatting zienswijze

2. Planbeschrijving:

In de planbeschrijving wordt aangegeven dat er sprake is van cruciale voorwaarden wil woningbouwontwikkeling op deze plek ingepast worden.

Die cruciale voorwaarden zijn dan in de visie van de Gemeente:

1. maatregelen aan de achterzijde van de gebouwen om het zicht van het kerkhof naar de nieuwbouw en vice versa te minimaliseren, zoals door afscherpende elementen aan de galerij en/of afscherpend groen op het bouwperceel en een aarden wal met begroeiing op het kerkhof zelf.
2. tijdens een begrafenis zo weinig mogelijk (geluids)overlast ingevolge bouwactiviteiten te genereren.

Over deze cruciale voorwaarden moeten concrete afspraken gemaakt worden bij het op te stellen bouw en inrichtingsplan.

Reclamant is van mening dat de gemeente tegelijkertijd ook dient aan te geven welke spelregels er moeten zijn. Natuurlijk heeft het kerkhof belang bij een zo volledig mogelijke afsluiting van het woongebouw ten opzichte van het kerkhof en natuurlijk heeft de exploitant van het woongebouw, of dit nu de huidige vereniging van eigenaren is of een volgende generatie, er belang bij dat er zoveel mogelijk zicht en bewegingsvrijheid is om de woonappartementen te bereiken en te gebruiken. Het is een onmogelijke opgave om deze belangen te verenigen.

Het R.K. Kerkhof Zwolle heeft jaarlijks tussen de 50 en 75 begrafenissen, veelal met aansluitende of afsluitende kerkdiensten. Het zal een ieder duidelijk zijn dat tijdens begrafenissen er (groot) belang is bij volstrekte rust en dat verstoringen door de aanwezige rouwenden als zeer hinderlijk worden ervaren. Reclamant vraagt zich af hoe je kan voorkomen dat vanuit het appartementencomplex er direct geluid doordringt op het kerkhof of dat bewoners zich staan te vergapen aan een begrafenis of soms aan een opgraving? Een dichte muur aan de zijden die grenzen aan het kerkhof is een oplossing, maar dat is ongetwijfeld niet prettig voor bewoners die dan geen licht en lucht in hun woning kunnen ontvangen. Kortom: het kan gewoon niet.

Een woongebouw realiseren op korte afstand, (en we hebben het hier over een afstand van maar 2 meter op het kortste punt en 25 meter op het verste punt) van een kerkhof is gewoon ongewenst, onmogelijk en je moet dat helemaal niet willen.

Reactie gemeente

Wij verwijzen op dit punt naar onze reactie op zienswijze 2.1 onder het punt 3. Hier wordt beschreven dat er inmiddels gesprekken zijn gevoerd met reclamant en Vastbouw.

Bij brief van 17 februari jl. heeft Vastbouw enkele afspraken die zijn gemaakt over de cruciale voorwaarden met reclamant verwoord. Deze gaan onder andere over het in eigendom krijgen van grond, opdat de werk-/opslagplaats van het kerkhof toegankelijk wordt vanuit het kerkhof en het afschermdende groen en afschermdende maatregelen aan de achtergevel. Reclamant heeft hier bij brief van 21 april jl. gereageerd en geeft aan dat Vastbouw op juiste wijze de gemaakte afspraken inzake de bestemmingsplanprocedure die zal leiden tot bebouwing van een appartementencomplex heeft verwoord. Deze afspraak houdt in dat reclamant vooralsnog te kennen gegeven heeft via de raad invloed te willen uitoefenen op een mogelijk ander besluit, maar dat reclamant geen beroep zal indienen, indien de gemeenteraad het bestemmingsplan besluit vast te stellen.

Wel wil reclamant nog een aantal afspraken over het zicht op de begraafplaats notarieel vastleggen. Vastbouw heeft hun notaris gevraagd hiervoor een voorstel te maken en dit zal worden voorgelegd aan reclamant. Gelet hierop gaan wij er vanuit dat Vastbouw en reclamant de genoemde voorwaarden privaatrechtelijk zullen regelen.

Samenvatting zienswijze

3. Planbeschrijving:

Reclamant heeft aan de beleidsambtenaar en de verantwoordelijke wethouder voorgesteld eens te kijken naar een ruiloptie, laat Vastbouw op een ander perceel bouwen als je zo nodig wilt meewerken aan woningbouw, en laat ze het onderhavige perceel in ruil verstrekken aan de gemeente die er openbaar groen van kan maken, of een combinatie met het R.K. Kerkhof in samenhang met de Gemeentelijke begraafplaats. Reclamant heeft gesuggereerd dat een ruil mogelijk zou kunnen zijn in de onmiddellijke nabijheid, hetzij nabij de huidige Stilohal, die toch tegen de vlakte gaat, of anders nabij de Ruusbroeckstraat. Tijdens het gesprek dat daarover met de wethouder en zijn adviserende ambtenaren is gevoerd, werd toegezegd dat men in alle ernst nog eens zou kijken naar de mogelijkheden. Het kerkhofbestuur heeft daarna niets meer gehoord of gezien, wel hoorden we al onmiddellijk van de projectontwikkelaar dat er geen mogelijkheden zouden zijn. In de planbeschrijving wordt daar even, maar naar de mening van reclamant onvoldoende, op ingegaan, overigens zonder dat het kerkhofbestuur hiervan tevoren in kennis is gesteld, (maar kennelijk wel de projectontwikkelaar). Een ruil ter plaatse zou versnippering van openbaar groen betekenen en bebouwing in het park Hogenkamp betekent een structurele verkleining van dit wijkpark. Het is maar hoe je het bekijkt. Aan de ene kant van de groenstrook naast de Bisschop Willebrandlaan komt er groene grond vrij die aansluit op een rust en verblijfsgebied van 2 kerkhoven, aan de andere kant, wordt een even groot stuk bestaand groen opgeofferd aan woningbouw, waarbij er geen concessies gedaan hoeven te worden aan "cruciale" voorwaarden waarvan je tevoren kunt bedenken dat dit een onoplosbare puzzel is. Gedeeltelijke invulling met woningbouw in het park Hogenkamp vooral nabij de A28 sluit veel beter aan bij de eisen van rust en veiligheid, ter plaatse kunnen op veel betere wijze dan in het onderhavige plan, parkeervoorzieningen gecreëerd worden, terwijl er mogelijk ook wat meer woningen

kunnen komen (hoger) doordat de nabije burens daar geen hinder van zullen ondervinden. Reclamant bepleit met klem nog eens het aangedragen alternatief te bezien op haalbaarheid. Projectontwikkelaar heeft naar kerkhofbestuur aangegeven daar best in te willen meegaan, uiteraard betekent dat een nieuw plan, maar daar hebben we het nu ook over en belangrijke tijdswinst of verlies is er dus niet te lijden.

Reactie gemeente

Wij verwijzen op dit punt naar onze reactie op zienswijze 2.1 onder punt 3, waarin wordt aangegeven waarom uitruil niet wenselijk en onrealistisch is. Wij zien geen reden om dit te heroverwegen. Tevens verwijzen op dit punt naar onze reactie op zienswijze 2.2 onder het kopje 'Geen alternatieven onderzocht'

Samenvatting zienswijze

4. Planbeschrijving:

Een ander voordeel is de betere beheersbaarheid van de verkeerssituatie. Nu wordt opgemerkt dat er sprake is van eenzelfde aantal inritten/uitritten naar de Bisschop Willebrandlaan. Vergeten wordt dat van de bestaande uitritten er véél meer gebruik zal worden gemaakt dan voorheen, terwijl ook veel te optimistisch is gedacht over het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen, die in het plan als 1 plaats per woning is gedacht. Elke huishouding heeft tegenwoordig meer dan gemiddeld 1 auto en de druk op de parkeerplaatsen wordt nog groter bij de bezoekers-auto's. De onmiddellijke omgeving kan dat niet aan, de bescheiden parkeerplaats van het R.K. Kerkhof Zwolle zal zonder twijfel gebruikt kan worden door blindgangers, met als gevolg opstoppen van verkeer, gevaarlijke situaties en gebrek aan parkeerplaatsen voor de bezoekers aan het kerkhof. Een wat groter terrein aan het eind van de Willebrandlaan ter hoogte van de Ruusbroecklaan zou een ideale oplossing zijn, zonder dat veel geweld wordt gedaan aan het parkachtige gebeuren daar, dat weinig gebruikt wordt. Reclamant is bereid deze visie op het ontwerpbestemmingsplan nader toe te lichten althans in overleg te gaan over een eigen bijdrage in te kiezen alternatieven.

Reactie gemeente

Wij verwijzen voor wat betreft het aantal inritten en het gebruik hiervan naar onze reactie op zienswijze 2.3 onder het kopje 'onze zorgen'. Voor onze reactie op het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het appartementengebouwen wordt verwezen naar onze reactie op zienswijze 2.1 onder punt 2. Hier wordt tevens ingegaan op het mogelijk gebruik van de parkeerplaats van het R.K. Kerkhof Zwolle door blindgangers.

2.4.1

Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

2.5 Reclamant 5 te Zwolle

Samenvatting zienswijze

Reclamant onderschrijft hetgeen het R.K. Kerkhof Zwolle heeft geschreven in een brief van 9 november jl. Tevens geeft zij aan dat als men zich niet verder inspant met zoeken naar en andere locatie voor de woningbouw, een unieke kruisbestuiving verdwijnt en een uitstekende locatie voor allerlei activiteiten. Reclamant heeft zich verdiept in de geschiedenis van de kerk, maar heeft helaas geen stukken kunnen vinden van het glas in lood raam in de pastorie en zou hierover graag willen weten. Zij hoopt dat het kerkgebouw en kerktoren behouden kunnen blijven en dat voor de woningbouw een andere locatie wordt gevonden.

Reactie gemeente

In onze reactie op zienswijze 2.1 onder punt 3 wordt ingegaan op de brief van het R.K. Kerkhof en wordt gemotiveerd waarom niet gekozen is voor een alternatieve locatie voor de geprojecteerde woningbouw. Tevens verwijzen op dit punt naar onze reactie op zienswijze 2.2 onder het kopje 'Geen alternatieven onderzocht'

Met betrekking tot het glas in lood raam merken wij op dat ook wij de geschiedenis hiervan niet kennen. Wel heeft Vastbouw aangegeven dat zij het glas in lood raam een plaats wil geven in het nieuwe gebouw.

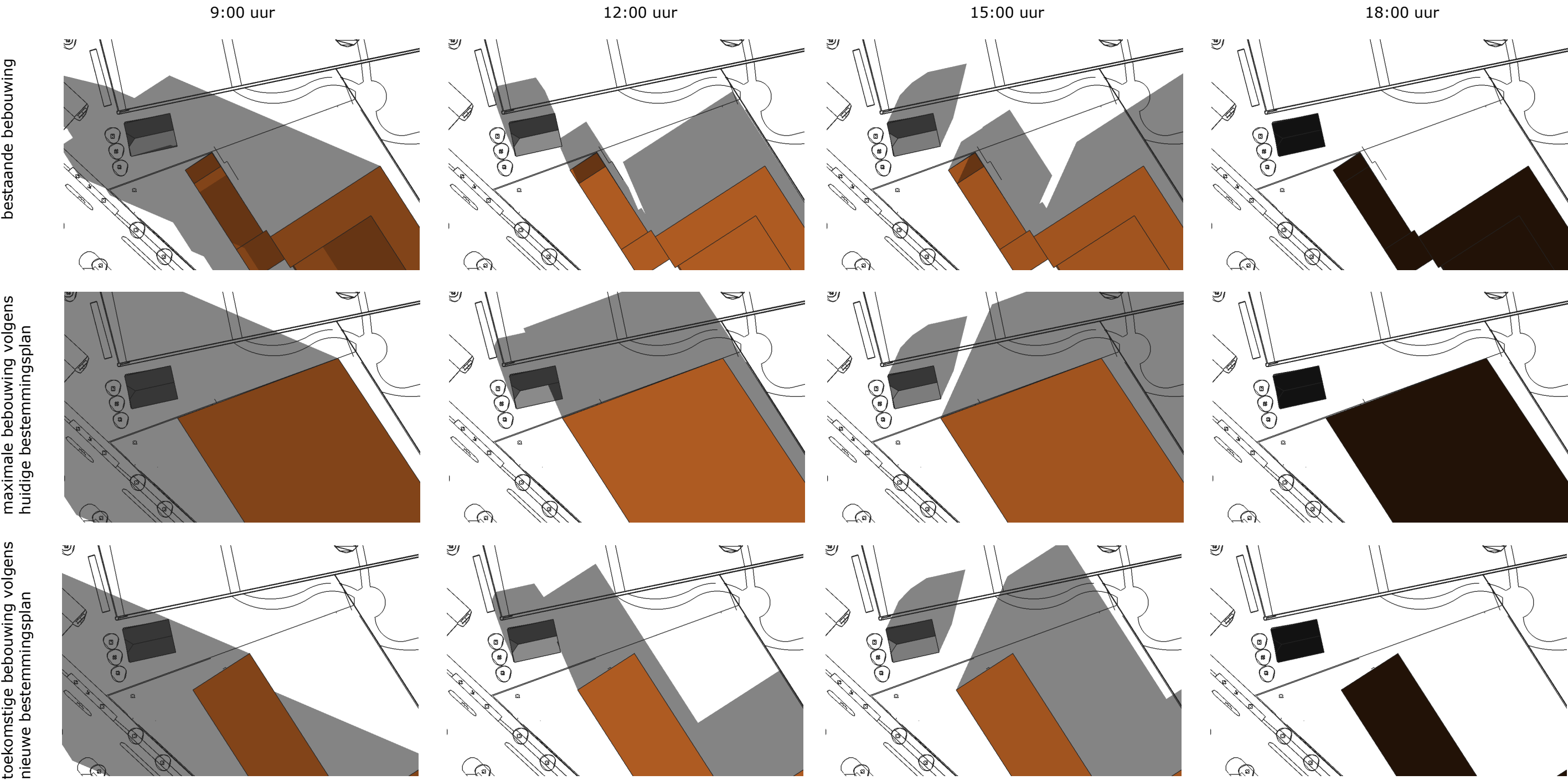
2.5.1 Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ongegrond te verklaren

Datum	30 juni 2017
Titel	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebandlaan 32 - 34

3 Bijlage bezonningstudie

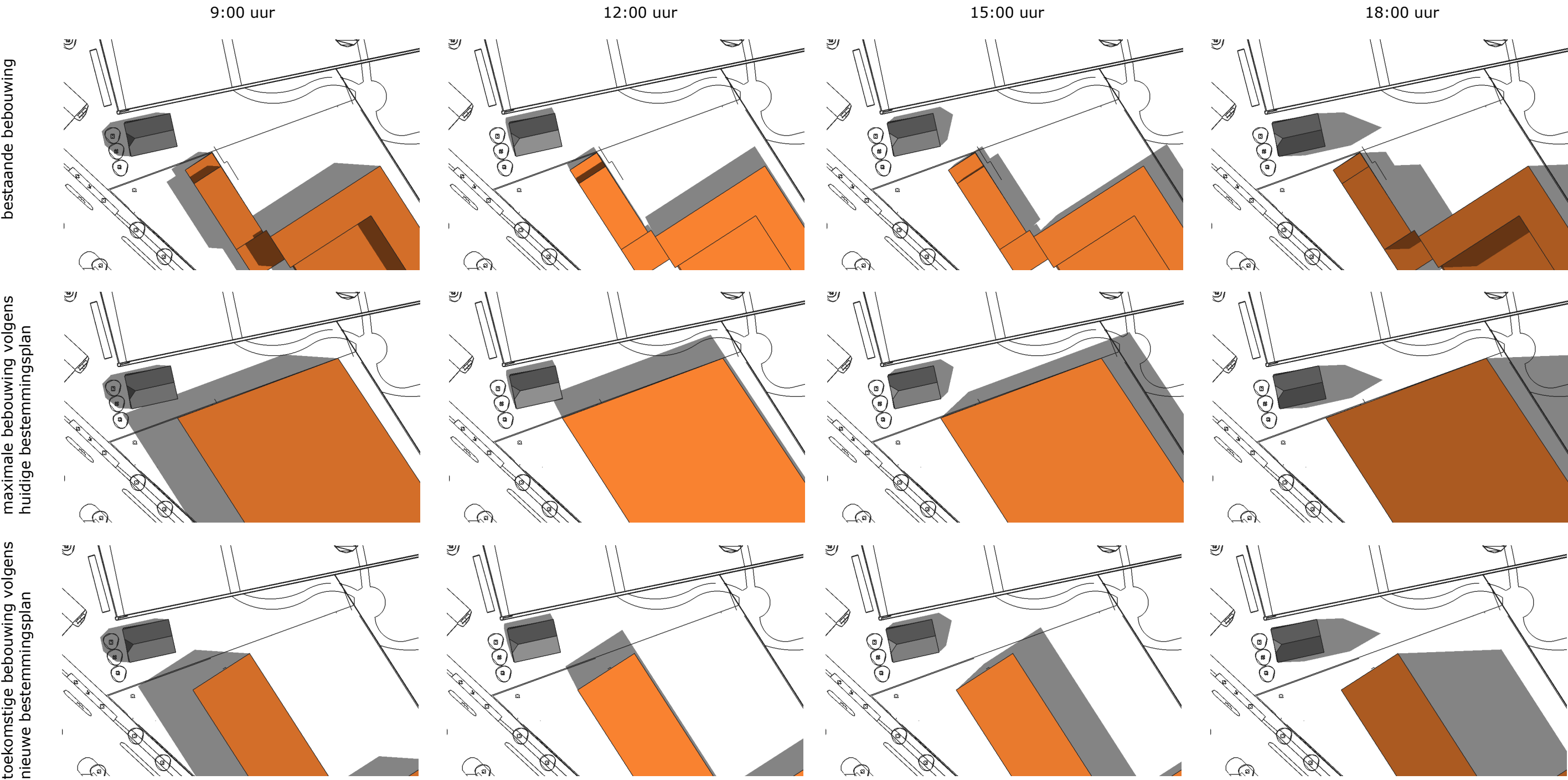
Zonnestudie 19 februari



13-024
Nieuwbouw Bisschop Willebrandlaan, Zwolle

30 mei 2017
4D architecten

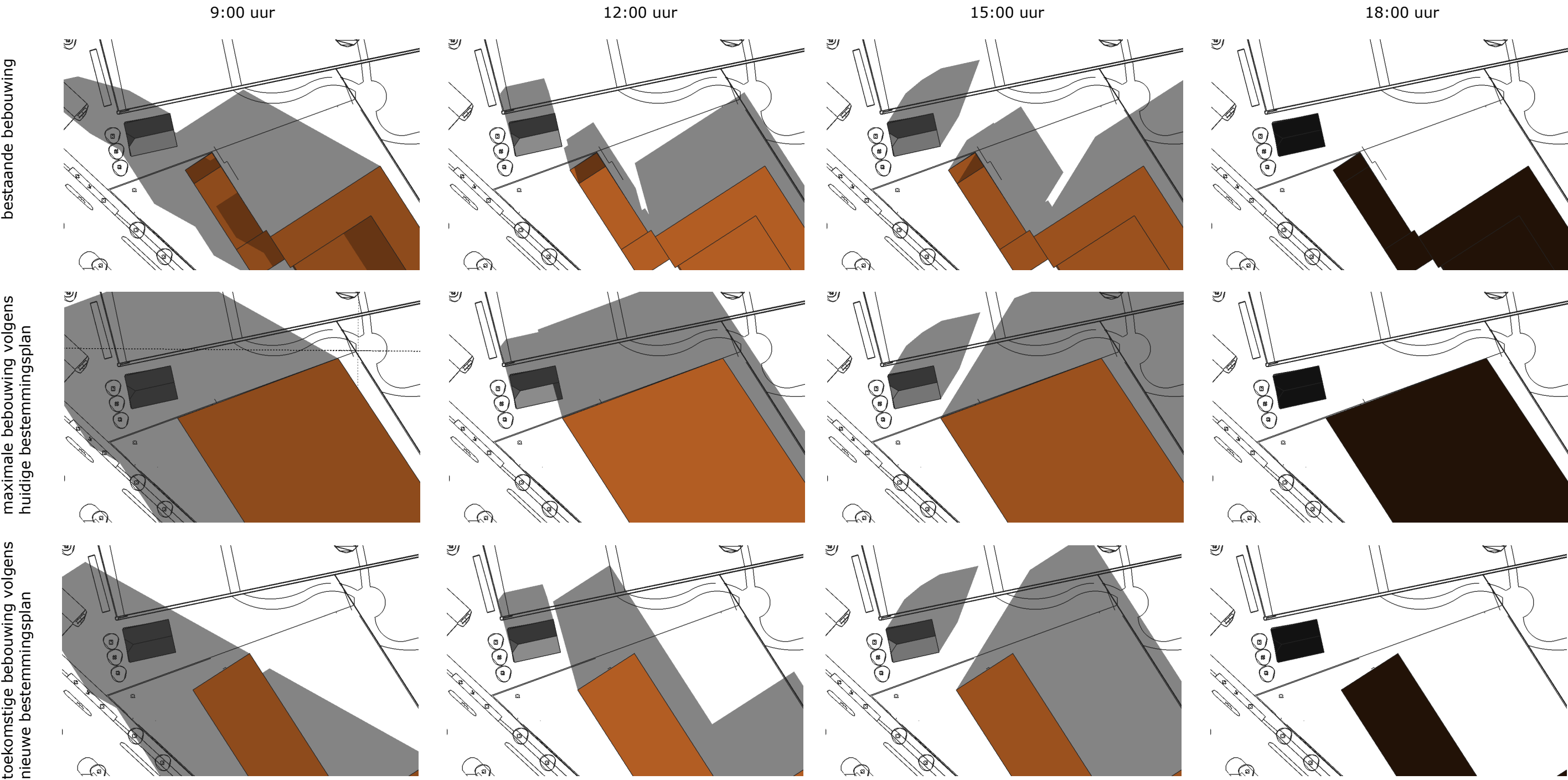
Zonnestudie 21 juni



13-024
Nieuwbouw Bisschop Willebrandlaan, Zwolle

30 mei 2017
4D architecten

Zonnestudie 21 oktober



13-024
Nieuwbouw Bisschop Willebrandlaan, Zwolle

30 mei 2017
4D architecten