



Besluit

Jaargang 2021
Nummer 20210913-13
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg
101en 101-1

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 31 mei 2021

Besluit

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Zwolle- zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1;
2. het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP19008-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP19008-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft, gecoördineerd met de publicatie over het besluit omgevingsvergunning voor de bouw van 23 appartementen aan de Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101- 1 vast te stellen

Aldus besloten in de vergadering van 13 september 2021,

voorzitter, Peter Snijders

griffier, Eric Meurs



Beslisnota voor de raad

Datum 31 mei 2021

Openbaar

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1
Versienummer	1
Portefeuillehouder	E.W. Anker
Informant	Sander Weertman / Hester Nijmeijer
Afdeling	ZWRP / ZWPP
Telefoon	(038) 4983124 / 038-4985109
Email	S.Weertman@zwolle.nl / H.Nijmeijer@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	Anterieure overeenkomst

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1
2. Zienswijzen (**niet openbaar**)
3. Overzicht indieners zienswijzen (**niet openbaar**)
4. Zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1
5. Wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1;
- 2 het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota;
- 3 de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP19008-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP19008-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 4 uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft, gecoördineerd met de publicatie over het besluit omgevingsvergunning voor de bouw van 23 appartementen aan de Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1;
- 5 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1 vast te stellen.

Datum 31 mei 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Resido Vastgoed B.V. is voornemens om een appartementencomplex met 19 levensloopbestendige woningen en zorg gerelateerde functies in de plint aan de Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1 te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

Op 17 juni 2019 heeft uw raad een coördinatiebesluit genomen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling, waarmee is besloten om in één procedure de besluitvorming van de bestemmingsplanherziening en de verlening van de omgevingsvergunning te behandelen.

Het ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1 en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben gecoördineerd ter visie gelegen van 20 augustus 2020 tot en met 30 september 2020. Er zijn 363 zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Hiervan zijn 357 zienswijzen van exact dezelfde strekking. Er is 1 zienswijze die bijna hetzelfde is als deze 357 en dan zijn er nog 5 zienswijzen die van elkaar verschillen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is (op ambtelijk niveau) in overleg getreden met een aantal reclamanten. Dit betroffen de indieners van de 5 unieke zienswijzen en de Wijkvereniging als woordvoerder van de wijk. Dit overleg heeft er toe geleid dat de initiatiefnemer er voor gekozen heeft om het plan op een aantal punten aan te passen, naar wensen van de reclamanten. De aanpassing houdt in dat de zorggerelateerde functies in de plint ingeruild worden voor 4 woningen met de benodigde bijbehorende aanpassingen (bijvoorbeeld parkeren).

Dit voorstel ziet op het afwikkelen van de ingediende zienswijzen en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

De vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning hebben tot doel zodat er 23 woningen aan de Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1 gebouwd kunnen worden.

Argumenten

1.1 Er zijn 363 zienswijzen ingediend, waarop in de nota van zienswijzen een reactie is weergegeven.

Er zijn 363 zienswijzen ontvangen. De belangrijkste gronden zijn: verkeerveiligheid, parkeren, aantasting straatbeeld, aantasting cultuurhistorische waarden, aantasting leefklimaat /woongenot, behoefte woonprogramma en alternatieven. Ook de zorgplint wordt als ongewenst beschouwd. Door een aanpassing maakt die geen onderdeel meer uit van de planvorming. In de zienswijzennota is elke zienswijze puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie. Korte samenvatting van de reactie gemeente op de zienswijzen:

Verkeersveiligheid

Beknopte samenvatting zienswijzen

De toch al te drukke Nieuwe Deventerweg zal door het voorgenomen plan nog drukker worden en vergroot de onveiligheid. De straat dient veilig te zijn ingericht voor een snelheid van max 30 km/uur en geen extra verkeersbewegingen.

Datum 31 mei 2021

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Om de verkeersveiligheid te vergroten is de weg gecategoriseerd als erftoegangsweg en is een maximumsnelheid van 30km/uur ingesteld. Uit onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling slechts een beperkte bijdrage heeft in de groei van het verkeer, zelfs na alle ontwikkelingen langs de Nieuwe Deventerweg zijn de verkeersaantallen nog in overeenstemming met de huidige functie van de weg. Bij dit wegvak zijn wij van mening dat in de ideale omstandigheden de weg een afwijkende – bij voorkeur meer voor de voetganger en fietser - inrichting moet krijgen. Wij zijn bezig met het opstellen van een actieplan Verkeersveiligheid. Vooruitlopend op dit actieplan wordt er nu al onderzoek gedaan naar de verkeersveiligheid op de Nieuwe Deventerweg tussen de Ittersumallee en de Oldeneelallee, waarbij ook de wijkvereniging is aangehaakt.

Parkeren

Beknopte samenvatting zienswijzen

Er is nu al sprake van te weinig parkeerplaatsen in de wijk. Het geplande aantal parkeerplaatsen zal niet voldoen aan de daadwerkelijk benodigde plaatsen.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

In de aangepaste verkeersstudie is rekening gehouden met de verandering van zorgplint naar vier extra woningen. Uit de studie komt naar voren dat binnen een straal van 50 meter van het voorziene appartementsgebouw voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar zijn om de parkeerbehoefte van het voorziene appartementsgebouw gedeeltelijk ook aldaar op te vangen.

Aantasting straatbeeld

Beknopte samenvatting zienswijzen

Het aanzicht van de straat verandert door het appartementencomplex dat qua ontwerp niet aansluit op het ritme en esthetiek van de huidige bebouwing (het ontwerp is te hoog, te veel naar voren gelegen, met balkons aan de straatzijde). De inbreiding moet worden uitgevoerd die past in de wijk, met een maximale bouwhoogte van 8 meter en de huidige rooilijn.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Qua hoogte, massa en positionering sluit het appartementencomplex aan bij het bebouwingsbeeld. Een gebouw in 3 lagen met een zeer flauwe kap past qua hoogte prima in het ritmiek van het straatbeeld. Er is qua afstand tot de weg (rooilijn) aansluiting gezocht bij het pand rechts naast het rijksmonument aan de Nieuwe Deventerweg 103. Zo ontstaat een evenwichtig beeld en wordt de kenmerkende voorruimte helder gedefinieerd. Het (hoofd)gebouw is ruim 13 meter vanaf het trottoir geprojecteerd. Het gebouw wordt opgedeeld in vier afleesbare, verticaal geledede eenheden hierdoor sluit het goed aan op de maat en schaal van de belendende bebouwing. De bebouwing is en er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straatbeeld.

Aantasting cultuurhistorische waarden

Beknopte samenvatting zienswijzen

Het voorgestelde ontwerp doet onevenredig afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het naastgelegen rijksmonument op nummer 103 en het naastgelegen pand op nummer 99, een pand met (zeer) hoge cultuurhistorische waarde. Ook het Hallehuisboerderijtje op nummer 101 met op het

Datum 31 mei 2021

achtererf een bijbehorende hooiberg geldt als relict van de pre-stedelijke bebouwing in dit gebied van cultuurhistorische waarde.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Wij beschouwen het Zwolse erfgoed als een belangrijke fysieke waarde. Voor de Nieuwe Deventerweg 99 en 101 geldt dat deze een attentiewaarde hebben. Dit zijn objecten en/of ensembles die voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied van (enig) historisch belang zijn, maar niet direct beschermenswaardig zijn.

Wij zijn van oordeel dat de maximale bouwhoogte, goothoogte, situering en bouwmassa van het voorgenomen bouwplan afgestemd is op de naastgelegen boerderij op nummer 103. De bebouwing is naar karakter en structuur passend gemaakt met de omgeving. Het is van belang dat dit object wordt behouden en bescherming geniet, maar dit betekent niet dat er geen enkele ontwikkeling is toegestaan ter plaatse. Weliswaar leidt de realisatie van het appartementencomplex tot een verandering van de omgeving maar deze verandering leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de cultuurhistorische waarden. De monumentale vorm en uitstraling blijft de boventoon voeren.

Aantasting leefklimaat / woongenot

Beknopte samenvatting zienswijzen

Het perceel wordt bijna volledig volgebouwd, bijna al het groen zal verdwijnen. Dit leidt tot toename van hittestress. Ook voor de biodiversiteit heeft dit negatieve gevolgen. Het plan leidt tot wateroverlast, inkijk in de woning en de tuin en geluidsoverlast. De uitvoering van het plan beperkt de inval van zonlicht.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Als gevolg van de planwijziging komt aan de voorzijde van het perceel meer groen met als gevolg dat er minder parkeerplaatsen ter plaatse zijn geprojecteerd. Het groene karakter van het perceel blijft voldoende in stand door de te nemen maatregelen. Door de inzet van groen en dat grote delen van het perceel onbebouwd blijft worden de doelstellingen op het gebied van het beperken of voorkomen van hittestress niet gefrustreerd. Op het perceel ontstaat naast de nieuwbouw ook een nieuwe groenstructuur met aandacht voor biodiversiteit. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving waar enig zicht vanaf andermans percelen in de regel zal moeten worden getolereerd. Het is niet aannemelijk dat er een onacceptabel niveau van geluidsoverlast ontstaat. Er is alsnog onderzoek naar daglichttoetreding gedaan. Uit dat onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de 'lichte' TNO-norm.

Behoeftes woonprogramma

Beknopte samenvatting zienswijzen

Er is onvoldoende aangetoond dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Door een nadere onderbouwing blijkt een overduidelijk behoefte. Er is sprake van een ondercapaciteit in de vraag naar woningen waardoor deze ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte.

Alternatieven

Beknopte samenvatting zienswijzen

Er worden voor de locatie diverse alternatieven voorgesteld.

Datum 31 mei 2021

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Voor de keuze van woningen in de vorm van een appartementencomplex op deze locatie baseren wij ons op het beleidsuitgangspunt om nieuwe woningen daar waar mogelijk te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied. Dat er ook andere type woningen gerealiseerd kunnen worden is een gegeven maar dat doet niets af aan het feit dat de voorziene woningen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Mede gelet op de wensen van omwonenden is het plan nog aangepast.

1.2 De zienswijzen zijn geanonimiseerd.

De naam en adresgegevens van een particulier mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt, tenzij daar toestemming voor is gegeven. Omdat navraag hiernaar ondoenlijk is (gelet op het aantal zienswijzen), zijn de zienswijzen anoniem verwerkt.

2.1 Er zijn enkele wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve.

In de bijgaande nota van wijzigingen zijn de wijzigingen nader omschreven. Hieronder staan de belangrijkste punten:

- De toelichting, regels en verbeelding gaan uit van de bouw van een appartementencomplex met maximaal 23 woningen met bijbehorende aanpassingen zoals parkeren.
- In de plantoelichting wordt het actuele beleid opgenomen met betrekking tot de Nationale Omgevingsvisie, de gemeentelijke omgevingsvisie en het volkshuisvestingsbeleid.
- Er wordt een bezonningsrapport aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- Er vinden toevoegingen / wijzigingen plaats met betrekking tot de cultuurhistorieparagraaf en het stikstofonderzoek.
- Besluitvorming omtrent de Wnb-ontheffing en de vormvrije m.e.r. beoordeling wordt toegevoegd.

3.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog gewijzigd vast gesteld

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

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 Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1 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.

Datum 31 mei 2021

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's aan het plan verbonden. Als gevolg van het eventueel indienen van beroep tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kan er vertraging ontstaan in het proces.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer ten behoeve van de ontwikkeling.

Communicatie

Overleg met de buurt

De initiatiefnemer heeft in de loop der tijd de planvorming met omwonenden en belanghebbenden individueel als ook tijdens een inloopavond toegelicht en besproken. Het bouwplan is als gevolg hiervan op een aantal onderdelen aangepast om tegemoet te komen aan de opmerkingen en wensen van omwonenden en belanghebbenden. Eén belangrijk aspect hieruit is het terugbrengen van het aantal appartementen van 21 naar 19 stuks. Daarnaast is het verkeerskundig onderzoek verder uitgebreid. Er is nu nog beter rekening gehouden met ontsluitende kruispunten en de verkeersdruk vanuit andere nieuwbouwprojecten aan de Nieuwe Deventerweg.

De initiatiefnemer is en blijft in gesprek met omwonenden en belanghebbenden over het plan en het proces.

Naast dit bouwplan spelen ook verkeersaspecten die overstijgend zijn aan de (gevolgen van) dit bouwplan. Dit is een separaat proces waar de gemeente en de buurtvereniging met elkaar over in gesprek zijn.

Gelet op het aantal zienswijzen is de weerstand in de buurt erg groot te noemen. In diverse zienswijzen worden alternatieven benoemd of gevraagd om het gesprek aan te gaan over de planvorming. Om die reden is in overleg getreden met een aantal reclamanten. Dit overleg heeft er toe geleid dat de initiatiefnemer er voor gekozen heeft om het plan op een aantal punten aan te passen, naar wensen van de reclamanten. De aanpassing houdt in dat de zorggerelateerde functies in de plint ingeruild worden voor 4 woningen met de benodigde bijbehorende aanpassingen (bijvoorbeeld parkeren).

Publicatie

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

Vervolg

Tegen de gecoördineerde besluiten kan binnen 6 weken na publicatie door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan en het besluit omgevingsvergunning is door de coördinatie gekoppeld aan het einde van de tervisielegging, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd wordt. Een voorlopige voorziening schorst namelijk de inwerkingtreding van de besluiten op.

Datum 31 mei 2021

Openbaarheid

De stukken zijn openbaar met uitzondering van de zienswijzen. De naam en adresgegevens van een particulier mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt, tenzij daar toestemming voor is gegeven. Omdat navraag hiernaar ondoenlijk is (gelet op het aantal zienswijzen), zijn de zienswijzen anoniem verwerkt.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

interim-secretaris, Liesbeth Borsboom

ZWRP - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038

www.zwolle.nl

Zienswijzennota

**bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe
Deventerweg 101en 101-1**

**ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex,
bestaande uit 19 woningen en commerciële ruimte (gezondheidszorg)**

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Behandeling zienswijzen	6
2.1	Reclamant 1 tot en met 357	6
2.1.1	Verkeersveiligheid	6
2.1.2	Aantasting straatbeeld / precedent om hoger te bouwen	7
2.1.3	Aantasting zicht op Rijksmonument	8
2.1.4	Aantasting buurtgroen	8
2.1.5	Verslechtering leefklimaat en toename hittestress	8
2.1.6	Alternatieven	9
2.1.7	Waardedaling woningen	10
2.1.8	Advies	10
2.2	Reclamant 358	10
2.2.1	Zelfde zienswijze	10
2.2.2	Effect op de verkeersveiligheid in de wijk	10
2.2.3	Wateroverlast	11
2.2.4	Leegstand	11
2.2.5	Advies	11
2.3	Reclamant 359	12
2.3.1	Cultuurhistorische waarde	12
2.3.2	Commerciële functie / zorgplint	14
2.3.3	Verkeersdruk	15
2.3.4	Wateroverlast	16
2.3.5	Groenstructuur	16
2.3.6	Leegstand	16
2.3.7	Alternatieven	17
2.3.8	Advies	17
2.4	Reclamant 360	18
2.4.1	Aantasting woongenot	18
2.4.2	Aantasting privacy	18
2.4.3	Geluidsoverlast	18
2.4.4	Schaduwhinder	19
2.4.5	Hittestress	20
2.4.6	Parkeeroverlast	20
2.4.7	Aantasting cultuurhistorische waarde	20
2.4.8	Verkeersdruk	21
2.4.9	Alternatieve oplossing	21
2.4.10	Waardedaling	21
2.4.11	Advies	21
2.5	Reclamant 361	22
2.5.1	Aantasting woongenot	22
2.5.2	Aantasting cultuurhistorische waarde	22
2.5.3	Bestemming	23
2.5.4	Onveilige verkeerssituaties	23
2.5.5	Toename verkeersdruk	24
2.5.6	Parkeeroverlast	24

Datum	mei 2021
Titel	Zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1

2.5.7	Negatieve gevolgen leefklimaat	24
2.5.8	Alternatieve locaties	26
2.5.9	Alternatieven	26
2.5.10	Waardedaling woning	26
2.5.11	Advies	26
2.6	Reclamant 362	27
2.6.1	Ladder voor duurzame ontwikkeling	27
2.6.2	Provinciale verordening	29
2.6.3	Combinatie 'Wonen' en 'Maatschappelijk' – planologie en verschijningsvorm	29
2.6.4	Natuur	30
2.6.5	Verkeer en parkeren	31
2.6.6	Stikstof	31
2.6.7	Advies	32
2.7	Reclamant 363	32
2.7.1	Aantasting cultuurhistorische waarden	32
2.7.2	Advies	32

1 Inleiding

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1 in Zwolle. Het plan van de initiatiefnemer is om op de locatie de zich nu op het perceel bevindende twee vrijstaande woningen te slopen en er een complex met 19 levensloopbestendige appartementen op de verdiepingen en zorggerelateerde functies in de plint te realiseren.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de juridische kaders van het vigerende bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan en een omgevingsvergunning maken deze ontwikkeling mogelijk. De besluiten zijn tegelijkertijd ter inzage gelegd omdat gebruik wordt gemaakt van de coördinatie-regeling. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 17 juni 2019 een coördinatiebesluit genomen.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan "Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1" en de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex, bestaande uit 19 woningen en commerciële ruimte (gezondheidszorg) op de percelen van de Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1 te Zwolle (kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie L, nummers 102 en 1203) hebben met ingang van donderdag 20 augustus 2020 tot en met woensdag 30 september 2020 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Informatiecentrum van het Stads Kantoor.

Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken is op woensdag 19 augustus 2020 gepubliceerd in de digitale Staatscourant en het digitale Gemeenteblad.

Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP19008-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP19008-/NL.IMRO.0193.19008-0003/>

Een ieder kon op een computer in het informatiecentrum van het stads Kantoor het digitale plan raadplegen.

Bevoegdheden bestuur

De vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief de behandeling van de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, vindt plaats door de gemeenteraad. Het college (of via mandatering) beslist over de met het bestemmingsplan mee gecoördineerde aanvraag om omgevingsvergunning, inclusief de zienswijze daarover. De zienswijzen zijn niet specifiek toe te schrijven aan het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning, vandaar dat ze gezamenlijk behandeld worden in deze zienswijzennota.

Zienswijzen

Er zijn in totaal 363 zienswijzen naar voren gebracht. Hiervan zijn 357 zienswijzen van exact dezelfde strekking. Er is 1 zienswijze die bijna hetzelfde is als deze 357 en dan zijn er nog 5 zienswijzen die van elkaar verschillen.

In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. De naam en adresgegevens van een particulier mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt, tenzij daar toestemming voor

is gegeven. Omdat navraag hiernaar ondoenlijk is, zijn de zienswijzen anoniem verwerkt.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen. De zienswijzen zijn schriftelijk naar voren gebracht en zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Planaanpassing

Naar aanleiding van de zienswijzen is (op ambtelijk niveau) in overleg getreden met een aantal reclamanten. Dit overleg heeft er toe geleid dat de initiatiefnemer er voor gekozen heeft om het plan op een aantal punten aan te passen, naar wensen van de reclamanten. De aanpassing houdt in dat de zorggerelateerde functies in de plint ingeruild worden voor 4 woningen met de benodigde bijbehorende aanpassingen (bijvoorbeeld parkeren).

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn hierop aangepast. In deze zienswijzennota is de gemeentelijke reactie gebaseerd op deze nieuwe situatie.

2 Behandeling zienswijzen

Wij hebben de zienswijzen puntsgewijs samengevat en vervolgens van commentaar voorzien.

2.1 Reclamant 1 tot en met 357

2.1.1 Verkeersveiligheid

Samenvatting zienswijze:

De toch al te drukke Nieuwe Deventerweg zal door het voorgenomen plan nog veel drukker worden en vergroot de onveiligheid. De Nieuwe Deventerweg heeft code rood als het gaat om verkeersveiligheid (aantal ongelukken en aantal snelheidsovertredingen). In de verkeersstudie is geen rekening gehouden met fietsers en brommers in de Nieuwe Deventerweg. Dagelijks maken 6000-10000 fietsers gebruik van de Nieuwe Deventerweg. De straat dient veilig te zijn, ook voor fietsers en voetgangers, ingericht voor een snelheid van max 30 km/uur en geen extra verkeersbewegingen. Daarom eerst de straat verkeersveilig maken en dan pas verder bouwen, en geen extra commerciële functies in de straat.

Reactie van de gemeente:

De Nieuwe Deventerweg tussen de Ittersumallee en de Oldeneelallee is door zowel de gemeente als de provincie aangewezen als een belangrijke schakel in de fietsroutes door Zwolle. Zo is dit wegvak onderdeel van de regionale fietsroute Zwolle – Deventer. De weg heeft van oorsprong een gebied ontsluitende functie en is tussen de Ittersumallee en de Oldeneelallee conform de minimale inrichtingskenmerken (volgens het Duurzaam Veilig principe van het CROW) ingericht als een gebiedsontsluitingsweg. Om de verkeersveiligheid te vergroten is de weg gecategoriseerd als erftoegangsweg en is een maximumsnelheid van 30km/uur ingesteld.

Reclamant geeft aan dat in de huidige situatie de Nieuwe Deventerweg te druk is. In het ASVV 2004 van het CROW wordt er geen concrete intensiteitsnorm voor erftoegangswegen toegepast. Wel wordt indicatief een maximale acceptabele intensiteit genoemd van 5.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Uit onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling slechts een beperkte bijdrage heeft in de groei van het verkeer, zelfs na alle ontwikkelingen langs de Nieuwe Deventerweg zijn de verkeersaantallen nog in overeenstemming met de huidige functie van de weg.

Reclamant stelt vervolgens dat de weg eerst als 30 km/uur ingericht moet worden om de verkeersveiligheid te verhogen, alvorens er extra ontwikkeling bij kan komen.

Het inrichten van de weg conform de eisen en gebruik is bij een groeiende stad in ontwikkeling een dagelijkse taak. Ook bij dit wegvak zijn wij van mening dat in de ideale omstandigheden de weg een afwijkende – bij voorkeur meer voor de voetganger en fietser - inrichting moet krijgen. Wij zijn bekend met de verkeersveiligheidsbeleving op de Nieuwe Deventerweg, de overschrijding van de maximumsnelheid en de ongevallen die er hebben plaatsgevonden. Wij zijn bezig met het opstellen van een actieplan Verkeersveiligheid waarin de aanpak van 'grijze wegen' prioriteit krijgt. Vooruitlopend op dit actieplan wordt er nu al onderzoek gedaan naar de verkeersveiligheid op de Nieuwe Deventerweg tussen de Ittersumallee en de Oldeneelallee, waarbij ook de wijkvereniging is aangehaakt. Het streven is dan ook te komen tot gedragen verkeersveiligheidsmaatregelen voor zowel de korte als de langere termijn.

Gezien de beperkte toename van het verkeer door toevoeging van onderhavig plan kan echter worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling nagenoeg geen effect heeft op de verkeersveiligheid.

Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming.

2.1.2 Aantasting straatbeeld / precedent om hoger te bouwen

Samenvatting zienswijze:

Het aanzicht van de straat verandert door het appartementencomplex dat qua ontwerp niet aansluit op het ritme en esthetiek van de huidige bebouwing (het ontwerp is te hoog, te veel naar voren gelegen, met balkons aan de straatzijde). Vanwege de hoogte van het complex en de ligging pal naast de weg wordt onevenredig veel afbreuk aan het straatbeeld van het "Oude Lint " gedaan. Dit schept een precedent om elders in de wijk ook hoger te bouwen; met de nieuwe Omgevingsvisie Zwolle 2030 uiteindelijk zelfs naar 25 meter hoog. De inbreiding moet worden uitgevoerd die past in de wijk, met een maximale bouwhoogte van 8 meter en de huidige rooilijn.

Reactie van de gemeente:

Wij realiseren ons terdege dat het aanzicht van de straat zal veranderen maar qua hoogte, massa en positionering sluit het appartementencomplex aan bij het bebouwingsbeeld. In paragraaf 3.1 van de bestemmingsplantoelichting worden deze stedenbouwkundige uitgangspunten beschreven.

Wij kunnen een appartementencomplex ter plaatse met een (nok)hoogte van maximaal 11 meter niet als hoog beschouwen. In het structuurplan wordt tot een hoogte van 16 meter als "laag" getypeerd. Een gebouw in 3 lagen met een zeer flauwe kap past qua hoogte prima in het ritmiek van het straatbeeld.

Er is qua afstand tot de weg (rooilijn) aansluiting gezocht bij het pand rechts naast het rijksmonument aan de Nieuwe Deventerweg 103. Zo ontstaat ter weerszijden van het Rijksmonument een evenwichtig beeld en wordt de kenmerkende voorruimte helder gedefinieerd. Het (hoofd)gebouw is ruim 13 meter vanaf het trottoir geprojecteerd. Dat beschouwen wij niet als pal naast de weg gelegen. Die ruimte wordt deels gebruikt voor, in beperkte mate, parkeren met een groene omlijsting.

Het gebouw wordt opgedeeld in vier afleesbare, verticaal gelede eenheden hierdoor sluit het goed aan op de maat en schaal van de belendende bebouwing.

Een hogere bouwhoogte en een afwijkende rooilijn ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en enigszins afwijkt van de omliggende bebouwing betekent niet dat het appartementencomplex in stedenbouwkundig opzicht wat betreft formaat, vorm en situering niet als passend kan worden beoordeeld binnen de ritmiek van de bestaande bebouwing. Wij stellen ons op het standpunt dat de geprojecteerde bebouwing als passend valt te beschouwen en dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straatbeeld.

Wij zien niet in dat de bouw van dit appartementencomplex van maximaal 11 meter hoogte en dat als passend voor de omgeving valt te typeren zal kunnen leiden tot een precedent om elders in de wijk tot 25 meter hoogte te kunnen bouwen. Bovendien is er in de wijk al hogere bebouwing aanwezig, denk aan het project Zuiver Zuid. Er gaat hierdoor van deze planvorming dan ook geen precedentwerking uit.

2.1.3 Aantasting zicht op Rijksmonument

Samenvatting zienswijze:

Het appartementencomplex ontnemt grotendeels het zicht op Rijksmonument 'Puik' (voorheen De Handschoen), en wordt deels vast gebouwd aan Huize Berkenhove. In de cultuurhistorische quickscan van gemeente Zwolle, worden zowel Nieuwe Deventerweg 99 (Huize Berkenhove), Nieuwe Deventerweg 101 (boerderijtje) en Nieuwe Deventerweg 103 (restaurant Puik) genoemd als gebouwen met een cultuurhistorische waarde. Het voorgestelde ontwerp doet onevenredig afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van de naastgelegen panden, door hoogte, ligging en ontwerp. Ook de afdeling monumentenzorg van gemeente Zwolle heeft negatief gereageerd op dit ontwerp.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.1 is gesteld.

2.1.4 Aantasting buurtgroen

Samenvatting zienswijze:

Het voorgestelde ontwerp leidt tot meer bebouwing en parkeerplaatsen en minder groen. Het perceel wordt bijna volledig volgebouwd, met extra parkeerplaatsen aan de voorzijde. Bijna al het groen zal verdwijnen. In het structuurplan behoort de Nieuwe Deventerweg tot de wegen, waarlangs structuurgroen gewenst is. Deze weg is royaal voorzien van bomenrijen en grasbermen. Om het groen verder te versterken zal volgens dit structuurplan bij elke nieuwe ontwikkeling getracht worden om groene voorterreinen te realiseren. Dit gebeurt dus niet in het voorgestelde ontwerp (de voorgestelde binnentuin is vanaf de weg niet zichtbaar). Er moet worden vastgehouden aan een groen voorterrein.

Reactie gemeente:

Het structuurplan bevat geen concrete voorwaarden voor groene voorterreinen waaraan het bestemmingsplan aan moet voldoen. Er wordt meer in algemene zin beschreven wat het belang is van groen in de omgeving. Met dit plan wordt aan de voorzijde woningen mogelijk gemaakt waaraan in het geldende plan de bestemming "Tuin" was toegekend en aan een relatief groot deel van het plangebied is opnieuw een tuinbestemming toegekend. Dat deel tussen de bebouwing is van de Nieuwe Deventerweg goed zichtbaar en vormt een eenheid met de voortuin van het naastgelegen monumentale pand. Als gevolg van de planwijziging komt aan de voorzijde van het perceel meer groen met als gevolg dat er minder parkeerplaatsen ter plaatse zijn geprojecteerd. Dit draagt bij aan het mogelijk maken van een groene omgeving. Er bestaat gelet hierop, naar ons oordeel, geen strijd met het structuurplan. Het groene karakter van het perceel blijft daarmee voldoende in stand.

2.1.5 Verslechtering leefklimaat en toename hittestress

Samenvatting zienswijze:

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen voor de commerciële functies zijn alleen de bezoekers meegenomen, er is verzuimd ook de parkeerplaatsen voor de werknemers mee te nemen. Het plan leidt tot toename van hittestress door de toename van het bebouwde oppervlak. Omdat er geen garantie gegeven kan worden dat de commerciële plint ook daadwerkelijk gebruikt gaat worden, bestaat de kans op leegstand en negatieve gevolgen voor het leefklimaat op langere termijn. Er staan al te

veel commerciële panden in Zwolle leeg. Ook voor de biodiversiteit heeft het plan negatieve gevolgen: er moet zelfs een ontheffing op de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd voor dit plan (vleermuizen) en er wordt leefgebied van vogels zoals huismussen (die op de rode lijst staan) vernietigd.

Reactie gemeente:

Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming.

Wij onderschrijven niet de stelling dat een toename aan bebouwd oppervlak automatisch leidt tot een toename aan hittestress. De inrichting van een gebied kan ook bijdragen aan het voorkomen van hittestress. Dit kan bijvoorbeeld door de inzet van groen. Daarbij nemen we ook in ogenschouw dat grote delen van het plangebied op grond van de bestemmingsregels onbebouwd blijft. Met dit plan worden de doelstellingen op het gebied van het beperken of voorkomen van hittestress niet gefrustreerd.

Ten behoeve van de nieuwbouw zullen alle opstallen worden geamoveerd en zullen er enkele groenstructuren worden gerooid. Om dit te realiseren is er onderzoek gedaan naar de flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Hieruit blijkt inderdaad dat er een ontheffing voor vleermuizen moet worden aangevraagd. Deze is aangevraagd en inmiddels ook verleend (zie ook punt 2.6.4). Er dienen (tijdelijke en duurzame) mitigerende maatregelen genomen te worden om de vaste verblijfplaats te vervangen. Er zal naar moeten worden gestreefd dat een soortgelijke verblijfplaats, als in de huidige situatie, wordt gecreëerd.

Voor de huismus geldt dat er geen jaarrond beschermde nesten zijn aangetoond. Het functionele leefgebied, zoals foerageergebied of schuilmogelijkheden, wordt door de ingreep niet significant aangetast. Er is voldoende foerageergebied in de naastgelegen tuinen. In de toekomstige situatie ontstaat mogelijk ook weer nieuw foerageergebied.

De voorgenomen ingrepen zullen derhalve geen negatief effect hebben. Voor de gierzwaluw geldt dat er geen jaarrond beschermde nesten zijn aangetoond.

Het functionele leefgebied, zoals foerageergebied, wordt door de ingreep niet aangetast. De voorgenomen ingrepen zullen derhalve geen negatief effect hebben.

Op het perceel ontstaat naast de nieuwbouw ook een nieuwe groenstructuur met aandacht voor biodiversiteit. Wij volgen de stelling dan ook niet dat het plan significante negatieve gevolgen heeft voor de biodiversiteit. Daar zal in de aanlegfase sprake van zijn maar niet in de gebruiksfase.

2.1.6

Alternatieven

Samenvatting zienswijze:

In plaats van een massief appartementencomplex van drie lagen is het voor het beeld van de straat, voor de verkeersveiligheid en het buurtgroen beter als er een aantal afzonderlijke woningen met groene voorterreinen gerealiseerd wordt. Wanneer er perse appartementen gebouwd moeten worden, dan is het wenselijk dat er geen commerciële plint gebouwd wordt, maar alleen twee bouwlagen appartementen met een maximale hoogte van 8 meter, balkons aan de achterzijde, groene voorterrein en handhaving van de huidige rooilijn.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.7 is gesteld.

2.1.7 Waardedaling woningen

Samenvatting zienswijze:

Mocht het voorgestelde ontwerp wel doorgaan, dan zal dit leiden tot waardedaling van de woningen.

Reactie gemeente:

In artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening is aangegeven dat burgemeester en wethouders degene die schade lijdt of zal lijden ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan een tegemoetkoming toekent, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Eventuele vermeende waardevermindering kan onderwerp zijn van een afzonderlijk verzoek om vergoeding van planschade. Met de ontwikkelaar is een planschadeovereenkomst gesloten. Alle planschade voortvloeiende uit dit bestemmingsplan komt voor rekening van de ontwikkelaar.

2.1.8 Advies

1. De ingekomen zienswijzen zijn tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijzen door:
 - de zorggerelateerde functies in de plint in te ruilen voor 4 woningen met de benodigde bijbehorende aanpassingen (bijvoorbeeld parkeren);
 - in paragraaf 3.3.1 (cultuurhistorie) van de toelichting een nadere verduidelijking te beschrijven.

2.2 Reclamant 358

2.2.1 Zelfde zienswijze

Samenvatting zienswijze:

De zienswijzen kent gelijklopende punten als de ingebrachte zienswijze onder nummer 2.1. De aanvullingen staan hieronder beschreven.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de gelijklopende punten wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1 is gesteld.

2.2.2 Effect op de verkeersveiligheid in de wijk

Samenvatting zienswijze:

Er worden gesprekken gevoerd over de inrichting van de Nieuwe Deventerweg. De noodzaak om de weg veiliger te maken is groot. Daarbij zijn 3.000-5.000 autobewegingen per dag niet meer gewenst. Om die reden zijn extra commerciële/ zorg functies in de wijk niet gewenst. Ook wordt met het ontwerp een onveilige verkeerssituatie gecreëerd bij het in- en uitrijden.

Reactie van de gemeente:

Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming.

2.2.3 Wateroverlast

Samenvatting zienswijze:

Voorgesteld plan leidt tot wateroverlast door extra bebouwing en parkeerplaatsen op de kavel. In bijlage 4 bij de omgevingsvergunning wordt ook geadviseerd een stress test te doen voor afvoer van hemelwater. Recente hevige onweersbuien lieten zien dat in de huidige (minder bebouwde situatie) water de weg op liep en de riool punten in de straat dit niet goed konden verwerken. Dit onderstreept nogmaals de problemen die ontstaan als het bebouwde oppervlak vergroot wordt en het groen vervangen wordt door parkeerplaatsen.

Reactie van de gemeente:

Voor de afvoer van hemelwater geldt een eis van een statische berging van 20 mm per vierkante meter afvoerend verhard oppervlak. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Aan de omgevingsvergunning is de voorwaarde verbonden dat de hemelwaterinfiltratiecapaciteitsberekening(en) ten minste drie weken voor start bouw ter goedkeuring bij de afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouwtoezicht moet(en) worden ingediend. Wij volgen de stelling dan ook niet dat het plan leidt tot wateroverlast. Daarbij nemen we ook in ogenschouw dat een eventueel bestaand overlastprobleem in de omgeving niet met dit plan hoeft te worden opgelost. Daarnaast is er een positief advies over het bestemmingsplan door het waterschap afgegeven.

2.2.4 Leegstand

Samenvatting zienswijze:

Gevraagd wordt om alternatieve locaties te onderzoeken. Op dit moment staan er in Zwolle commerciële panden leeg. Daarnaast zijn er voldoende (zorg) voorzieningen in de directe omgeving: twee apotheken in winkelcentrum Zwolle-Zuid, een apotheek aan de Nieuwe Deventerweg, fysiopraktijk aan de Oldeneelallee en een fysio praktijk aan de Nieuwe Deventerweg. Het bouwen van extra gezondheidszorgfuncties in de wijk heeft dus geen toegevoegde waarde.

Reactie van de gemeente:

Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming.

2.2.5 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijzen door:
 - o de zorggerelateerde functies in de plint in te ruilen voor 4 woningen met de benodigde bijbehorende aanpassingen (bijvoorbeeld parkeren);
 - o in paragraaf 3.3.1 (cultuurhistorie) van de toelichting een nadere verduidelijking te beschrijven.

2.3 Reclamant 359

2.3.1 Cultuurhistorische waarde

Samenvatting zienswijze:

Het voorgestelde ontwerp doet onevenredig afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het naastgelegen rijksmonument op nummer 103. Het complex is te hoog ontworpen ten opzichte van de naastgelegen bebouwing. De rooilijn komt tientallen meters naar de straatkant gelegen, dit zou naar achteren moeten liggen, zodat er een degelijk groen aanzicht vanaf de straat behouden kan worden. Het groene aanzicht in het ontwerp is erg summier en er is geen sprake van een verbetering van het straataanzicht. Er is een grote toename van het bebouwde oppervlak en heeft een afwijkende functie, hiermee wordt onevenredig afbreuk gedaan aan de monumentwaarde van het naastgelegen rijksmonument, en het straatbeeld van het oude lint met cultureel erfgoed. Het complex wordt vlak aan de straatzijde geplaatst, het aanzicht op het rijksmonument wordt dusdanig geschaad dat het vanaf de noordzijde van de Nieuwe Deventerweg nauwelijks meer zichtbaar zal zijn. Het Rijksmonument zal door het complex overschaduwd worden en zijn esthetiek zal doen verdwijnen. Tevens doet het voorgestelde ontwerp onevenredig afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het naastgelegen pand op nummer 99. Dit pand is aangemerkt als een object met (zeer) hoge cultuurhistorische waarde. Het object heeft naast architectuur- en cultuurhistorische waarde ook beeldwaarde voor de straat. De afdeling Monumentenzorg van de gemeente Zwolle heeft afwijzend gereageerd op dit ontwerp. Ook erfgoedvereniging Heemschut staat negatief tegenover de planvorming. In de stukken wordt vermeld dat er binnen het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Dit komt niet overeen met de cultuurhistorische quickscan van de gemeente. Het Hallehuisboerderijtje op nummer 101 met op het achtererf een bijbehorende hooiberg geldt als relict van de pre-stedelijke bebouwing in dit gebied van cultuurhistorische waarde.

Reactie van de gemeente:

Wij beschouwen het Zwolse erfgoed als een belangrijke fysieke waarde. Dit aspect wordt, onder andere, vertaald door een beschermende regeling voor cultuurhistorisch waardevolle objecten op te nemen in bestemmingsplannen. Voor rijks- en gemeentelijke monumenten geldt dat deze hooggewaardeerd zijn (dus ook de Nieuwe Deventerweg 103), maar geen (aanvullende) bescherming genieten in een (Zwols) bestemmingsplan. Voor deze systematiek is gekozen omdat de Monumentenwet 1998 en de gemeentelijke monumentenverordening een eigen beschermingsregime kennen via een vergunningensysteem.

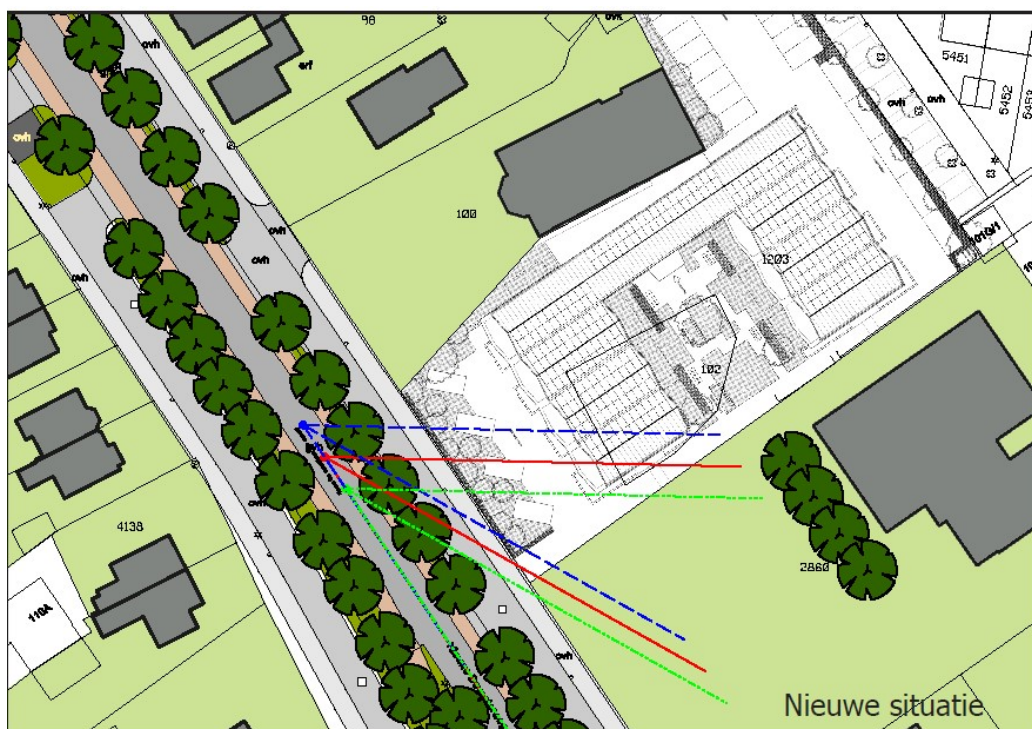
Voor het gebied zijn inventarisaties van cultuurhistorische waarden uitgevoerd, hetgeen heeft geresulteerd in de aangehaalde cultuurhistorische quickscan Onderzoeksgebied Zwolle Zuid en Schelle/Oldeneel. Die cultuurhistorische quickscan dient als input voor het bestemmingsplan. Voor de Nieuwe Deventerweg 99 en 101 geldt dat deze een attentiewaarde hebben. Dit zijn objecten en/of ensembles die voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied van (enig) historisch belang zijn, maar niet direct beschermenswaardig zijn. De objecten voegen zich in schaal, hoofdvormen en typologie min of meer binnen de historisch gegroeide situatie en dragen dus in beperkte mate bij aan de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Behoud is mogelijk, maar niet noodzakelijk. Deze panden krijgen daarom geen waarde

cultuurhistorie. Het gestelde in paragraaf 3.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan zal hier meer mee in overeenstemming worden gebracht.

Wij zijn van oordeel dat de maximale bouwhoogte, goothoogte, situering en bouwmassa van het voorgenomen bouwplan afgestemd is op de naastgelegen boerderij op nummer 103. De bebouwing is naar karakter en structuur passend gemaakt met de omgeving. Het is van belang dat dit object wordt behouden en bescherming geniet, maar dit betekent niet dat er geen enkele ontwikkeling is toegestaan ter plaatse. Weliswaar leidt de realisatie van het appartementencomplex tot een verandering van de omgeving maar deze verandering leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de cultuurhistorische waarden. De monumentale vorm en uitstraling blijft de boventoon voeren.

Wij stellen ons op het standpunt dat het (vrije) zicht op het monumentale pand aan de Nieuwe Deventerweg 103 door het plan niet onaanvaardbaar wordt aangetast. De volgende afbeeldingen illustreren dit:





Tussen de meetpunten van de zichtlijnen zit 5 meter. Dus komend van noordwestelijke richting komt het monumentale pand 5 meter later in zicht.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de rooilijn en plaatsing dicht bij de weg wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.2 is gesteld.

Wij zijn van oordeel dat het belang van het behoud van het monumentale pand aan de Nieuwe Deventerweg 103 en het cultureel erfgoed voldoende is afgewogen tegen de belangen van de initiatiefnemer en dat deze afweging niet onredelijk is.

Daarbij nemen wij ook in ogenschouw dat wij als raad bij een vaststelling van een bestemmingsplan bestemmingen en regels geven die uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig worden geacht. Wij hebben daarbij beleidsruimte en moeten de betrokken belangen afwegen. Ingebrachte zienswijzen en interne adviezen betrekken wij bij de af te wegen belangen. In onderhavig geval beschouwen wij de zienswijze van erfgoedvereniging Heemschut en het advies van de afdeling Monumentenzorg niet zodanig dat hier doorslaggevend gewicht aan toekomt.

2.3.2 Commerciële functie / zorgplint

Samenvatting zienswijze:

De omschrijving van de zorgplint met waarschijnlijk een fysio en een apotheek is veel breder waardoor er bij wijze van spreken daklozenopvang in kan komen.

Afgevraagd wordt waarom uit wordt gegaan van een fysiotherapeut, terwijl bijvoorbeeld een huisarts een hogere parkeerdruk geeft en een hogere verkeersgeneratie. Ook wordt uitgegaan van drie behandelkamers terwijl geen maximum aan behandelkamers is gesteld. Bovendien is niet aangetoond dat de behoefte aan zorg is onderzocht. In onder andere winkelcentrum Zwolle Zuid is er sprake van leegstand, er is dus geen sprake van een tekort aan alternatieve gebouwen. Op loopafstand bevinden er zich al twee apotheken en meerdere fysiopraktijken. Een zorgplint is dus totaal overbodig en niet van een toegevoegde waarde.

Reactie van de gemeente:

Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming.

2.3.3

Verkeersdrukte

Samenvatting zienswijze:

De Nieuwe Deventerweg is een drukke doorgaande straat en heeft code rood als het gaat om verkeersveiligheid (aantal ongelukken en aantal snelheidsovertredingen). De infrastructuur is niet berekend op al die nieuwe woningen (Rozenboomlaan, Gerensmarke en dit plan). De aanleg van een zebepad ter hoogte van de Troelstralaan is een uiterste poging om het aantal aanrijdingen te beperken.

De zorgplint zorgt voor nog meer verkeer en vergroot de onveiligheid. De huidige woonfunctie dient te worden gehandhaafd en niet wordt uitgebreid met appartementen en een zorgfunctie.

De inrichting van de Nieuwe Deventerweg is verkeerd in relatie tot de maximum snelheid. De noodzaak om de weg veiliger te maken is groot. Daarbij zijn aantallen autobewegingen van 3000- 5000 per dag niet meer gewenst. Als uitgangspunt zou moeten gelden: eerst de straat verkeersveilig, dan pas verder bouwen.

De verkeersmetingen geven geen goed beeld, omdat de nieuwe woningen aan de Rozenboomlaan/ Gerensmarke op dat moment nog niet in gebruik waren. Bovendien geven de metingen een zeer vertekend beeld omdat de Nieuwe Deventerweg afgesloten was voor alle doorgaand verkeer vanwege de aanleg van de kruising met de Rozenboomlaan, de metingen uitgevoerd zijn in de meivakantie periode en de data uit het rapport niet overeenkomen met het moment dat de meetapparatuur gefotografeerd is. Gelet hierop worden de data als volstrekt onbetrouwbaar beschouwd.

Daarnaast wordt in het verkeersrapport geen rekening gehouden met fietsers.

In het rapport wordt gesproken over een toename van het aantal autoritten geschat op 16%. Deze inschatting lijkt gezien de toename van het aantal woningen erg laag. Bovendien is de doelstelling is om het aantal autobewegingen met 20-30% omlaag te brengen. Deze doelstelling staat dus haaks op de plannen van verdere toename van bebouwing.

Het aantal parkeerplaatsen voor de apotheek en de fysio is veel te weinig. De praktijk wijst anders uit. Bovendien zijn parkeerplaatsen voor de medewerkers niet meegenomen en geeft derhalve een onevenredig beeld.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over de verkeersveiligheid (1^e en 3^e alinea) wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 is gesteld.

Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming (2^e en laatste alinea).

In de verkeersstudie is op rekenkundige wijze rekening gehouden met de nieuwe woningen van de projecten Zuiver Zuid en Gerens Marke (zie paragraaf 4.2 en 4.3). De tellingen zijn in een representatieve periode uitgevoerd, buiten de meivakantie, en van een wegafsluiting is geen sprake geweest. Wij beschouwen de gehanteerde dagen in het onderzoek als representatief. Het is ons onduidelijk waarom er in dit kader rekening gehouden moet worden met fietsers. In de verkeersstudie wordt uitgegaan van een verkeerstoename van 6,0 tot 6,9%, hetgeen gebaseerd is op landelijk (erkende) uitgangspunten en is gering te noemen. De wijze waarop de gevolgen van het plan qua

verkeer zijn onderzocht achten wij dan ook zorgvuldig en naar ons oordeel is er sprake van een aanvaardbare verkeersstudie.

De doelstelling om het aantal autobewegingen op de Nieuwe Deventerweg omlaag te brengen moet gezien worden op buurt- en wijkniveau en mag en kan niet toe worden geschreven aan een individuele ontwikkeling. Zoals bij punt 2.1.1 is beschreven zijn we zijn bezig met het opstellen van een actieplan Verkeersveiligheid waarbij het reduceren van het aantal autobewegingen ook een onderwerp is. Tenslotte wordt opgemerkt dat zelfs na alle ontwikkelingen langs de Nieuwe Deventerweg zijn de verkeersaantallen nog in overeenstemming met de huidige functie van de weg.

2.3.4 Wateroverlast

Samenvatting zienswijze:

Op de ventweg en toegangsweg staan grote plassen op de straat na een flinke regenbui. Door meer bebouwing en betegeling zal dit probleem toenemen. Het gebeurt regelmatig dat de riolering overstroomt. Er is geadviseerd een stress test te doen voor afvoer van hemelwater.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.3 is gesteld.

2.3.5 Groenstructuur

Samenvatting van de zienswijze:

Het ontwerp leidt tot meer bebouwing en parkeerplaatsen en weinig tot geen groen. Het bebouwen van de kavel, loopt tot aan de voorzijde van de straat. In het structuurplan behoort de Nieuwe Deventerweg tot de wegen, waarlangs structuurgroen gewenst is. Deze weg is royaal voorzien van bomenrijen en grasbermen. Om het groen verder te versterken zal bij elke nieuwe ontwikkeling getracht worden om groene voorterreinen te realiseren. Dit plan druist daar dus tegen in. Vanaf de weg is de “binnen tuin” niet zichtbaar terwijl in het structuurplan expliciet staat aangegeven groene voorterreinen te willen realiseren.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.4 is gesteld.

2.3.6 Leegstand

Samenvatting van de zienswijze:

Er kan geen garantie worden gegeven dat de appartementen en de zorgfunctie ook daadwerkelijk bewoond gaan worden en uitsluitend voor de genoemde doelgroep. De zorg bestaat dat tijdens laagconjunctuur de panden leeg komen te staan of aan een ieder beschikbaar gesteld wordt. Momenteel staan er al veel commerciële panden in Zwolle leeg.

Reactie van de gemeente:

Er kan inderdaad geen garantie worden verstrekt dat de appartementen alleen aan de doelgroep (ouderen/senioren) worden verkocht en de woningen alleen door hen worden gebruikt.

Een verbod op het gebruik van de woningen door personen buiten de doelgroep is niet mogelijk nu dit zou leiden tot een niet ruimtelijk relevant onderscheid naar leeftijd. Uit de

plantoelichting volgt dat betekenis is toegekend aan woningbouw voor deze specifieke doelgroep en dat van belang is dat de woningen, waarin het plan voorziet, aansluiten bij de toenemende vergrijzing en stijgende vraag naar geschikte woonruimte voor senioren. Het feit dat het plan niet in de weg staat aan bewoning van de woningen door personen buiten de doelgroep raakt niet aan de vraag naar de behoefte aan de woningen, aangezien ook in dat geval de behoefte aan de woningen aanwezig is (zie ECLI:NL:RVS:2013:2241, rechtsoverweging 3.3 alsook ECLI:NL:RVS:2021:920, rechtsoverweging 4 (bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55)). Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming.

2.3.7

Alternatieven

Samenvatting zienswijze:

Er worden een aantal alternatieven voor gesteld: renovatie (en behoud) Hallehuisboerderijtje en renovatie villa (of herbouw vrijstaand huis/boerderij), twee bungalows of twee villa's op de kavel, vier geschakelde woningen op de kavel wat veel beter past in het straatbeeld of een lager gebouw met appartementen van twee woonlagen met alleen 15 of 16 koop appartementen en geen commerciële plint). Een gebouw van maximaal twee woonlagen met een maximale hoogte van 8 meter, met een ruime groenvoorziening/moestuyn aan de voorzijde past beter bij het straatbeeld. Eventuele parkeerplaatsen zullen beter passen aan de achterzijde van het gebouw. Een ruime groen voorziening aan de voorzijde sluit goed aan op de structuurgroen aanpak en de wens groene voorterreinen te realiseren om hittestress te voorkomen. Verder zijn de uitstekende balkons aan de voorzijde niet passend in de esthetiek van "het oude Lint". Het zou beter zijn als deze uitkijken op de binnentuin, dan wel achterzijde van het ontwerp.

Reactie van de gemeente:

Wij dienen bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Daarbij hebben wij beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen.

Voor de keuze van woningen in de vorm van een appartementencomplex op deze locatie baseren wij ons op het beleidsuitgangspunt om nieuwe woningen daar waar mogelijk te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied. Dat er ook andere type woningen gerealiseerd kunnen worden is een gegeven maar dat doet niets af aan het feit dat de voorziene woningen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende plan voorziet bovendien in een behoefte aan levensloopbestendige appartementen in dit deel van Zwolle (zie ook punt 2.6.1). Daarbij speelt ook mee dat veel waarde wordt gehecht aan het voldoen aan de woningbouwopgave. Daar voorziet dit plan in grotere mate in dan de gekenschetste alternatieven. Ten slotte heeft de initiatiefnemer het verzoek van het realiseren van een appartementencomplex voorgelegd waardoor primair dit verzoek ter beoordeling voorlag en heeft de initiatiefnemer dit perceel in eigendom. Mede gelet op de wensen van omwonenden is het plan nog aangepast.

2.3.8

Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.

2. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijzen door:
 - o de zorggerelateerde functies in de plint in te ruilen voor 4 woningen met de benodigde bijbehorende aanpassingen (bijvoorbeeld parkeren);
 - o in paragraaf 3.3.1 (cultuurhistorie) van de toelichting een nadere verduidelijking te beschrijven.

2.4 Reclamant 360

2.4.1 Aantasting woongenot

Samenvatting zienswijze:

Dit deel van de wijk kent een dorps karakter. Het plan met een hoog appartementencomplex en commerciële ruimte voor gezondheidszorg zorgt voor een ernstige aantasting van het woongenot.

Reactie van de gemeente:

Wij kunnen een appartementencomplex met een hoogte van maximaal 11 meter niet als hoog beschouwen. Een gebouw in 3 lagen met een zeer flauwe kap past qua hoogte prima in het ritmiek van het straatbeeld. De locatie maakt deel uit van een stedelijke omgeving. Ondanks het bestaande dorps karakter, waar dit plan zoveel mogelijk recht aan doet, maakt deze ontwikkeling deel uit van een toekomstbestendige en in ontwikkeling zijnde stad. Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming. Wij zijn van oordeel dat, hoewel het stedenbouwkundige karakter ter plaatse zal veranderen, het niet aannemelijk is gemaakt dat de toegestane bouwhoogte in stedenbouwkundig opzicht niet passend is en daarom ontoelaatbaar.

2.4.2 Aantasting privacy

Samenvatting zienswijze:

Het plan maakt de bouw van een appartementencomplex van 11 meter hoog mogelijk. In de nieuwe situatie is inblik mogelijk in de woning en de tuin. Dat is een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen.

Reactie van de gemeente:

Het appartementengebouw zal op circa 23 meter vanaf de dichtstbijzijnde perceelsgrens van het woonperceel van reclamant komen te liggen. Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving waar enig zicht vanaf andermans percelen normaal is. Bij een afstand van 23 meter zal dit zicht zeer minimaal zijn waarop wij ons op het standpunt stellen dat de aantasting van de privacy niet onaanvaardbaar is (dit is in lijn met ECLI:NL:RVS:2021:920, rechtsoverweging 16.2 (bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55)).

2.4.3 Geluidsoverlast

Samenvatting zienswijze:

Het plan leidt tot een toename van in- en uitrijdend verkeer en dus tot geluidsoverlast. De parkeerplaatsen zijn gelegen direct naast de achtertuin. Er zal veel overlast worden ervaren van vertrekkende en aankomende auto's. Een speelgelegenheid op de parkeerplaats zal extra geluidsoverlast opleveren. Daarnaast zal het perceel veranderen van particulier naar openbaar terrein. Ook dit zal zorgen voor een toename

van geluid door pratende mensen, mobiliteit en auto's. Aanpassing van het plan is noodzakelijk.

Reactie van de gemeente:

Er wordt niet voorzien in een speelgelegenheid op het perceel. Weliswaar zijn dergelijke gelegenheden op grond van de regels van het bestemmingsplan toegestaan maar het ligt niet in de lijn der verwachting dat dergelijke voorzieningen op de parkeerplaats gerealiseerd gaan worden omdat dan minder goed in de parkeeropgave kan worden voorzien.

Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming waardoor er geen sprake meer is van een openbaar terrein. De geluidhinder die dan nog ontstaat op de omgeving als gevolg van een plan dat voorziet in toename van het aantal verkeersbewegingen van de geprojecteerde woningen betreft 'indirecte (geluid)hinder'. Voor het beoordelen van indirecte (geluid)hinder die het gevolg is van de realisatie van woningen is geen wettelijk toetsingskader. Wel dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het plan genereert op een gemiddelde werkdag maximaal 170 ritten (in- en uitgaand samen). Deze toename aan verkeer is relatief beperkt. Van soortgelijke plannen is bekend dat de akoestische situatie in dergelijke gevallen in beperkte mate veranderd. Gelet hierop wordt geacht dat het plan geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het akoestisch woon- en leefklimaat. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien wordt de vrees voor overlast niet nader onderbouwd en is er geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan zal leiden tot (een onacceptabel niveau van) geluidsoverlast.

2.4.4

Schaduwhinder

Samenvatting zienswijze:

De uitvoering van het plan beperkt de inval van zonlicht. Dit tast het woongenot aan. Vooraf had onderzocht moeten worden in hoeverre de lichtinval wordt beperkt en het plan moet aanpassen om die beperkingen zoveel mogelijk te voorkomen.

Reactie van de gemeente:

De afstand tussen de woning en het te bouwen appartementencomplex samen met de maximale bouw- en goothoogte van het nieuwe gebouw zijn ons inziens voldoende om de minimale daglichttoetreding in de woning te kunnen behouden. Om die reden hadden we geen nader onderzoek gedaan naar vermindering van daglichttoetreding in de woning.

Naar aanleiding van deze grief is alsnog een onderzoek naar daglichttoetreding gedaan; een bezonningsstudie. Dit onderzoek wordt toegevoegd aan de omgevingsvergunning en aan de bijlagen bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat er wordt voldaan aan de 'lichte' TNO-norm. Deze norm schrijft minimaal 2 uur zon per dag voor (meetpunt in het midden van de vensterbank, binnenkant raam), gedurende de periode 19 februari – 21 oktober. De schaduwwerking is onderzocht op de dagen 19 februari, 21 juni en 21 oktober. Voor alle woningen in de directe omgeving wordt voldaan aan deze norm wanneer het nieuwe plan is gerealiseerd. Het op deze wijze uitvoeren van een bezonningsonderzoek is gebruikelijk en toereikend voor de bepaling van de schaduwhinder op bestaande

woningen in de omgeving (dit is in lijn met ECLI:NL:RVS:2021:920, rechtsoverweging 15 (bestemmingsplan Berkum, Campherbeeklaan 53-55)).

2.4.5 Hittestress

Samenvatting zienswijze:

Het vele groen dat nu aanwezig is op het perceel zal grotendeels verdwijnen en vervangen worden door gebouw en parkeerplaatsen. De hittestress in de straat zal hierdoor toenemen.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.5 is gesteld.

2.4.6 Parkeeroverlast

Samenvatting zienswijze:

Er is nu al sprake van te weinig parkeerplaatsen in de wijk. Hierdoor wordt op werkdagen voortdurend geparkeerd voor de woning. Dit zal door de geplande commerciële ruimte alleen nog maar toenemen. In het verkeersrapport is onvoldoende rekening gehouden met bezoek aan en verzorgers van bewoners en werknemers van de commerciële activiteiten. Het geplande aantal parkeerplaatsen zal niet voldoen aan de daadwerkelijk benodigde plaatsen.

Reactie van de gemeente:

Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming. De aanpassing brengt met zich mee dat er een toename is van vier woningen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de aangepaste verkeersstudie is rekening gehouden met deze verandering. Uit de studie komt naar voren dat binnen een straal van 50 meter van het voorziene appartementsgebouw voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar zijn om de parkeerbehoefte van het voorziene appartementsgebouw gedeeltelijk ook aldaar op te vangen.

2.4.7 Aantasting cultuurhistorische waarde

Samenvatting zienswijze:

De monumentale waarde van omliggende panden en de cultuurhistorische waarde van de omgeving worden door het in het plan voorziene complex aangetast. Het beoogde appartementencomplex is een afwijking van de ritmiek in de straat. Door de gehanteerde rooilijn springt het complex direct onmetelijk groot in het oog doordat het dicht bij de weg geplaatst wordt dan de naaste burens. Tevens past het bouwvolume hierdoor niet in het beeld van de straat. Daarnaast zal het zicht op de monumentale boerderij ernstig worden aangetast. Het belang van het behoud van de cultuurhistorische waarde is onvoldoende afgewogen.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.1 is gesteld.

2.4.8 Verkeersdruk

Samenvatting zienswijze:

Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Door het plan zal de verkeersdruk nog meer toenemen op de Nieuwe Deventerweg.

Reactie gemeente:

Er zal gebruik worden gemaakt van een bestaande ontsluiting. De Nieuwe Deventerweg wordt al gebruikt als ontsluiting van diverse bestaande woningen en andere voorzieningen zoals de naastgelegen huisartsenpraktijk op nummer 99 en het restaurant op nummer 103. Wij zien niet in dat er niet op een ordentelijke wijze gebruik kan worden gemaakt van de bestaande voorziening.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de verkeersbewegingen/verkeersdrukte wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 is gesteld.

2.4.9 Alternatieve oplossing

Samenvatting zienswijze:

De beschreven bezwaren worden vermindert als er op deze plek eengezinswoningen worden gebouwd. Die passen er beter.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.7 is gesteld.

2.4.10 Waardedaling

Samenvatting zienswijze:

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, moet dit nadeel zo klein mogelijk blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten is.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.7 is gesteld.

2.4.11 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijzen door:
 - de zorggerelateerde functies in de plint in te ruilen voor 4 woningen met de benodigde bijbehorende aanpassingen (bijvoorbeeld parkeren);
 - een bezonningsstudie aan de toelichting toe te voegen;
 - in paragraaf 3.3.1 (cultuurhistorie) van de toelichting een nadere verduidelijking te beschrijven.

2.5 Reclamant 361

2.5.1 Aantasting woongenot

Samenvatting zienswijze:

Het plan maakt de bouw van een complex van 11 meter hoog mogelijk. Daarnaast staat het gebouw naar voren op de kavel ten opzichte van de bestaande situatie en is er een flinke toename van het bebouwde oppervlak. Verder is er sprake van een afwijkende functie in de vorm van appartementen en commerciële ruimte. Daarnaast verdwijnt het groene voorterrein. Het plan zorgt voor een ernstige aantasting van het woongenot.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over de hoogte wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.2 en 2.4.1 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de rooilijn (gebouw naar voren) wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.2 en 2.3.1 is gesteld.

Wij realiseren dat er een toename aan bebouwd oppervlak plaatsvindt. Wij achten die toename van die orde dat er sprake is van een evenwichtige verhouding op het perceel tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak.

Er is geen sprake van een afwijkende functie in de vorm van appartementen omdat er door wijziging van het plan sprake is van extra woonfuncties. De woonfunctie is overheersend in de omgeving en daarmee ook als passend te beschouwen.

Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming.

Het voorterrein krijgt deels een andere invulling doordat de bebouwing richting de weg opschuift en er een beperkt aantal parkeerplaatsen geprojecteerd zijn. Het voorterrein krijgt ook gedeeltelijk een groene invulling. Wij delen de stelling dan ook niet dat het groene voorterrein in zijn geheel verdwijnt.

Wij stellen ons op het standpunt dat er geen sprake is van een ernstige onaanvaardbare aantasting van het woongenot.

2.5.2 Aantasting cultuurhistorische waarde

Samenvatting zienswijze:

De monumentale waarde van omliggende panden en de cultuurhistorische waarde van de omgeving worden door de in het plan voorziene complex aangetast.

Het voorgestelde plan doet onevenredig veel afbreuk aan het straatbeeld van "Oude Lint". Dit lint vormt de verbinding met de binnenstad, het landgoed Zandhove en het buitengebied.

Het voorgestelde plan doet onevenredig afbreuk aan de monumentale waarde van naastgelegen rijksmonument op nummer 103. Doordat het complex vlak aan de straat gebouwd wordt, wordt het uitzicht vanaf de straat op het rijksmonument geschaad.

Vanaf de noordzijde zal het rijksmonument nauwelijks zichtbaar zijn en overschaduwd worden door een veel hoger en naar voren geplaatst complex. De afdeling momentenzorg van de gemeente heeft dan ook afwijzend gereageerd op dit plan.

Er staat aangegeven dat in het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Dit komt niet overeen met hetgeen is bepaald in de "Cultuurhistorische quickscan gemeente Zwolle 2013". Met de bouw van het voorgestelde complex wordt het Hallehuisboerderijtje afgebroken. Dit is onacceptabel, aangezien uit de quickscan blijkt dat de boerderij een cultuurhistorische waarde heeft.

Het voorgestelde bestemmingsplan doet onevenredig afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van naastgelegen pand "Berkenhove Nieuwe Deventerweg 99". In de cultuurhistorische quickscan is dit pand aangemerkt als een object met zeer hoge cultuurhistorische waarde.

Door de verhoging van de hoogte naar 11 meter (ten opzichte van huidige 8 meter) wordt ook een precedent geschapen, om elders in de wijk in de toekomst hoger te gaan bouwen.

In een uitspraak van de Raad van State (ECL:NL:RVS:2020:1064) is bepaald dat rekening dient te worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van omliggende panden bij het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen die deze waarde kunnen aantasten.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van het eerste deel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.1 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over het precedent wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.2 is gesteld.

Wij zijn met reclamant van oordeel dat rekening moet worden gehouden met cultuurhistorische waarden zoals uit jurisprudentie valt te herleiden. Bovendien is dit in artikel 3.1.6 lid 5 onder a Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd. In de toelichting van het bestemmingplan alsook in deze zienswijzennota (met name onder punt 2.3.1) wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden in relatie tot de voorgenomen planvorming.

2.5.3

Bestemming

Samenvatting zienswijze:

Er wordt uitgegaan van een "zorg plint", terwijl het bestemmingplan een veel bredere exploitatie toelaat. De behoefte aan zorg/maatschappelijke voorzieningen in de buurt is niet onderzocht. Er is geen additionele behoefte in de buurt is ten aanzien van extra maatschappelijke voorzieningen. Elders in de stad is er leegstand hierdoor is er geen noodzaak voor deze plint.

Reactie van de gemeente:

Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming.

2.5.4

Onveilige verkeerssituaties

Samenvatting zienswijze:

De Nieuwe Deventerweg is een probleemweg is met veel snelheidsovertredingen en ongelukken. De infrastructuur is niet berekend op een toename van 40% aan woningen (Rozenboomlaan, Gerensmarke en dit plan) in korte tijd. Het uitgangspunt zou moeten zijn: eerst de straat verkeersveilig, dan pas verder bouwen. Een gezondheidszorg/maatschappelijke functie zorgt voor nog meer onnodig verkeer en vergroot de onveiligheid. Er is sprake van een onveilige verkeerssituatie bij het in-en uitrijden.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 en 2.3.3 is gesteld. In aanvulling hierop wordt nog gesteld dat de nieuwe verkeerssituatie is beschouwd vanuit de realisatie van Zuiver Zuid, Gerens Marke en de

voorgenomen ontwikkeling. Uit de verkeersstudie blijkt dat ondanks de toename van het verkeer als gevolg van de verschillende ontwikkelingen, het gebruik op alle delen van de Nieuwe Deventerweg nog prima in overeenstemming blijft met de functie en vormgeving van de weg.

Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming.

2.5.5 Toename verkeersdruk

Samenvatting zienswijze:

Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Het verkeersonderzoek is niet volledig en niet actueel. Er is sprake van nieuwe ontwikkelingen nadat het verkeersonderzoek is uitgevoerd. De verkeersmetingen geven geen goed beeld omdat de nieuwe woningen aan de Rozenboomlaan/Gerensmarke op dat moment nog niet in gebruik waren. De metingen geven een zeer vertekend beeld omdat de Nieuwe Deventerweg afgesloten was voor alle doorgaand verkeer en omdat de metingen zijn uitgevoerd in de meivakantie. Er wordt naar data gerefereerd, terwijl de meetapparatuur later gefotografeerd is.

Daarnaast wordt alleen rekening gehouden met gemotoriseerd verkeer. Een verder toename aan bebouwing geeft nog meer verkeersoverlast en ongelukken.

De schatting van de toename van het aantal autoritten is een lage schatting gezien de toename van ongeveer 40% van het aantal woningen. Bovendien is uitgesproken om het aantal autobewegingen omlaag te brengen. Het plan druist daarmee sterk in.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze over meer verkeersbewegingen wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.1 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de ontsluiting wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.4.8 is gesteld.

Voor de beantwoording van de overige punten van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.3 is gesteld.

2.5.6 Parkeeroverlast

Samenvatting zienswijze:

Door de gezondheidszorg/ maatschappelijke functie neemt de parkeeroverlast extra toe. Gelet op het huidige gebruik van de parkeerplaatsen bij de apotheek aan de Nieuwe Deventerweg wordt met te lage kencijfers gerekend. Daarnaast zijn de medewerkers van deze zorgfuncties niet mee gerekend. Gevraagd wordt om een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vast te leggen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen.

Reactie van de gemeente:

Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming.

2.5.7 Negatieve gevolgen leefklimaat

Samenvatting zienswijze:

Leefomgeving: In de Leefbaarometer (Leefbaarometer.nl) heeft de fysieke omgeving in Zwolle een heel kleine positieve score. De huidige situatie is dus kwetsbaar.

Bescherming natuur: er is een ontheffing nodig op grond van de Wet natuurbescherming voor het verstoren van de aanwezige dwergvleermuizen. Ook is het ontwerp negatief voor insecten (bijen) en vogels. Ook voorziet het plan in minder groen. Dus hoewel er waarschijnlijk geen nesten van beschermde vogels vernietigd worden, wordt er wel leefgebied van vogels zoals huismussen vernietigd.

Leefklimaat in de wijk: er kan geen garantie gegeven worden gegeven dat de beoogde functies ook daadwerkelijk invulling krijgen. Dit geeft zorgen ten aanzien van mogelijk negatieve gevolgen voor het leefklimaat op langere termijn. Tijdens laagconjunctuur zie je dat de panden leeg komen te staan of verloederen. Er staan al te veel commerciële panden in Zwolle leeg momenteel.

Programma aanpak stikstof: er is alleen gekeken naar de effecten van het plan. Er zijn geen beoordelingen gedaan over de stikstof uitstoot van het totale verkeer dat door de Nieuwe Deventerweg gaat. Uiteindelijk hebben alleen de totale waarden (gemeten en gevalideerd) van gemotoriseerd verkeer waarde.

PFAS risico's: op het terrein is een auto handel/werkplaats aanwezig geweest. Mogelijk is er sprake van lekkage van PFAS stoffen op het terrein. De consequenties hiervan dienen nader onderzocht te worden.

Fijnstof: door toename van verkeer is een toename van fijnstof en negatieve invloed op luchtkwaliteit te verwachten. Het bouwproject zelf is wel beoordeeld op luchtkwaliteit, echter alle nieuwe verkeersbewegingen in de Nieuwe Deventerweg zijn dat niet.

Waterafvoer: op de ventweg en toegangsweg staan grote plassen op de straat na een flinke regenbui. Door meer bebouwing, bestrating en meer bewoners wordt dit erger en kan er toe leiden dat riolering na een hevige regenbui overstroomt. Er wordt geadviseerd een stress test te doen voor afvoer van hemelwater.

Inkrimping van groen en buurtgroen: het plan leidt tot minder groen. In het structuurplan van Zwolle is de Nieuwe Deventerweg aangegeven als weg waarlangs structuurgroen gewenst is. Om het groen verder te versterken zal bij elke nieuwe ontwikkeling getracht worden om groene voorterreinen te realiseren. Er moet vast worden gehouden aan het structuurplan van Zwolle met een groen voorterrein aan de Nieuwe Deventerweg, met dezelfde afmetingen als nu het geval is.

Reactie gemeente:

Leefomgeving: In de Leefbaarometer 2018 scoort Zwolle "goed". Er zijn twee hogere scores denkbaar, te weten "zeer goed" en "uitstekend" en zes lagere scores. Wij zien om die reden niet in dat door deze score de huidige situatie als kwetsbaar valt te kenschetsen.

Bescherming natuur: Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.5 is gesteld.

Leefklimaat in de wijk: Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming.

Programma aanpak stikstof: Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.6.6 is gesteld.

PFAS risico's: Een auto handel/werkplaats is geen bedrijfsactiviteit/inrichting die verdacht is op het gebruik van PFAS stoffen waardoor van lekkage van PFAS stoffen op het terrein uit te sluiten is. Nader onderzoek is om die reden niet nodig.

Fijnstof: Gelet op de omvang van het project is deze te beoordelen als 'niet in betekende mate' conform het Besluit en de Regeling NIBM (niet in betekende mate). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan dus gesteld worden

dat deze ruim binnen de NIBM grens valt en dat de luchtkwaliteit niet in betekende mate verslechterd.

Waterafvoer: Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2.3 is gesteld.

Inkrimping van groen en buurtgroen: Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.4 is gesteld.

2.5.8 Alternatieve locaties

Samenvatting zienswijze:

Op dit moment staan er in de gemeente veel commerciële panden leeg. Daarnaast zijn er al voldoende voorzieningen in de omgeving. Het bouwen hiervan biedt dus geen toegevoegde waarde. De ruimte kan beter voor wonen ingezet worden. Bij leegstand van de commerciële ruimte kan dit ook tot overlast gaan leiden.

Reactie gemeente:

Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming.

2.5.9 Alternatieven

Samenvatting zienswijze:

Er is een oplossing die de bouw van woningen mogelijk maakt, maar de beschreven bezwaren vermindert. Alternatief 1: renovatie en behoud Hallehuisboerderijtje en renovatie villa. Alternatief 2: twee bungalows of twee villa's. Alternatief 3: vier geschakelde woningen. Alternatief 4: een lager gebouw (max huidige 8 meter) met alleen koopappartementen in twee woonlagen. Daarnaast de balkons wijzigen zodat deze niet aan de straat kant liggen, een groene voortuin aan de Nieuwe Deventerweg behouden met dezelfde afmetingen en bij voorkeur de huidige rooilijn handhaven.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.7 is gesteld.

2.5.10 Waardedaling woning

Samenvatting zienswijze:

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, moet dit nadeel zo klein mogelijk blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten is.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.7 is gesteld.

2.5.11 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijzen door:
 - o de zorggerelateerde functies in de plint in te ruilen voor 4 woningen met de benodigde bijbehorende aanpassingen (bijvoorbeeld parkeren);

- o in paragraaf 3.3.1 (cultuurhistorie) van de toelichting een nadere verduidelijking te beschrijven.

2.6 Reclamant 362

2.6.1 Ladder voor duurzame ontwikkeling

Samenvatting zienswijze:

Het plan dient als één geheel te worden aangemerkt en valt derhalve in zijn totaliteit onder de laddertoets dus ook de zorg gerelateerde functies.

Er is verzuimd om te onderzoeken c.q. aan te tonen of ook aan de laddertoets kan worden voldaan voor deze specifieke woningen. In onderhavig geval moet het specifiek gaan om levensloopbestendige appartementen, waarbij bovendien ook rekening moet worden gehouden met het segment. Voorts is gebrekkig omgegaan met de beoordeling van de harde plancapaciteit. Deze toets is derhalve meer dan een jaar oud en daarmee niet bruikbaar. Niet is aangetoond dat op dit moment nog steeds ruimte bestaat gelet op de harde plancapaciteit. Bovendien is de stelling dat het gaat om een tekort van 3.750 woningen niet onderbouwd. Het is niet controleerbaar hoe dit getal tot stand is gekomen en of in dat kader is getoetst conform de methode die de Afdeling voorschrijft.

Ook voor de kwalitatieve behoefte moet een confrontatie tussen vraag en aanbod plaatsvinden. Ook is in het onderzoek niet ingegaan op het specifieke verzorgingsgebied dat de basis vormt voor de berekening. Voorts is geen rekening gehouden met het 'segment' (duur/middel/goedkoop) waar de te realiseren woningen in zouden vallen. De behoeftes verschillen immers per segment.

Reactie van de gemeente:

Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming, onderstaande reactie gaat dan ook allen in op de functie 'wonen'. Tot 2019 gold voor de gemeente Zwolle het Regionaal Woonprogramma (RWP) West Overijssel 2017 als kader voor de kwantitatieve behoefte en de regionale afstemming van woningbouwplannen.

Het ministerie van BZK, de provincie Overijssel en de gemeente Zwolle hebben op 7 maart 2019 de overeenkomst "Pilot woningbouw Zwolle" ondertekend waarin voor de jaren 2019 en 2020 is vastgelegd dat voor woningbouwplannen binnen bestaand stedelijk gebied in Zwolle de behoefteprognoses die gehanteerd worden binnen het RWP West Overijssel worden losgelaten. Voor de provincie Overijssel betekent dit een lichte planologische toetsing op bestemmingsplannen met woningbouw.

Op 25 maart 2021 heeft de provincie Overijssel De Woonagenda West Overijssel vastgesteld. Hierin zijn nieuwe regionale woonafspraken gemaakt voor de periode 2021-2025. Er volgt nog een uitvoeringsagenda die in de loop van 2021 wordt opgesteld. In de Woonagenda West Overijssel is het volgende opgenomen ten aanzien van de woonbehoefte:

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen willen we als regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2030 accommoderen. Tabel 1 laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde

en zachte plancapaciteit hebben. Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030, waarvan ongeveer de helft (5.500) voor autonome behoefte en ongeveer de helft voor de extra (verstedelijkings)ambities. De huidige capaciteit, en dus de omvang en verdeling van de zoekopgave naar extra capaciteit voor autonome behoefte en voor verstedelijkingsambities, verschilt per gemeente. De genoemde aantallen in tabel 2 vormen een voorstelling van de behoefte en geven de richting aan, maar zijn uiteindelijk de uitkomst van het sturen op kwaliteiten.

	Netto harde plancapaciteit tot 2030 ³	Netto zachte plancapaciteit tot 2030 ⁴	Totale plan-capaciteit tot 2030 ⁵
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	10.292	15.511	25.803

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/opgave	Totale opgave
West-Overijssel totaal	24.255	+/- 12.000-14.000	+/- 35.000-40.000

Tabel 2: Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

Dit neemt niet weg dat een onderbouwing van de behoefte nodig blijft. In de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 is als actualisatie op- en uitvoering van de Woonvisie de woningbouwbehoefte voor de komende 10 jaar vastgesteld op 1.000 woningen per jaar. Basis hiervoor ligt onder andere in de regionale bevolkingsprognose 2020 van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, in samenwerking met het CBS) waarin voor Zwolle tot 2035 een huishoudensgroei van 13% wordt voorzien. Daarnaast biedt de hittekaart van BPD en de krapte-indicator van de NVM (aantal beschikbare woningen voor de consument die een woning zoekt) een goede indicatie van de krapte op de woningmarkt en de behoefte aan woningen. De krapte-indicator staat per januari 2021 op 1 terwijl een indicator tussen 5 en 10 staat voor een evenwichtige woningmarkt. Een indicator van 1 duidt op een zeer krappe woningmarkt en de grote behoefte aan het toevoegen van nieuwe woningen. De krapte is aanwezig in alle categorieën en prijssegmenten.

De totale harde plancapaciteit van woningen met directe bouwtitel is 3510 en blijft daarmee ruim onder de totale behoeftevraag voor woningen in Zwolle. Het aantal van maximaal 23 woningen in dit bestemmingsplan maakt deel uit van de zachte plancapaciteit van Zwolle.

Gelet op het feit dat er een ondercapaciteit is in de vraag naar het aantal woningen voorziet deze ontwikkeling in een actuele behoefte. Bovendien is er voldoende kwantitatieve ruimte waarmee het in overeenstemming is met de regionale en lokale

woonafspraken. Dat betekent dat voor het woningbouwplan Nieuwe Deventerweg 101 voldoende planologische ruimte bestaat.

Daarbij komt ook dat de vraag naar levensloopbestendige woningen toeneemt en het realiseren van levensloopbestendige woningen is één van de actiepunten die wordt genoemd in de woonvisie 'Ruimte voor wonen' 2017-2027. We zien in Zwolle de afgelopen jaren een sterke stijging in de groep 65-plussers. Tussen 2009 en 2019 nam de leeftijdsgroep 65-74 jarigen in Zwolle toe met 50% en ook het aantal hoogbejaarden (85-plus) groeide sterk met 35%. Over 20 jaar zijn er in Nederland naar schatting 2,5 miljoen 75-plussers; dat is bijna twee keer zo veel als nu. Daarnaast stijgt de gemiddelde leeftijd van ouderen en blijven zij steeds langer (al dan niet alleenstaand) zelfstandig wonen. Het is van belang om woningen en woonvormen voor senioren aan de woonvoorraad toe te voegen.

Geconcludeerd kan er worden dat er zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin behoefte is in 23 levensloopbestendige woningen in het prijssegment 13 middelduur en 10 dure woningen.

Het woonbeleid in paragraaf 2.7 van de bestemmingsplantoelichting wordt hierop geactualiseerd.

2.6.2 Provinciale verordening

Samenvatting zienswijze:

Ook de provinciale verordening (artikel 2.2.2) brengt verplichtingen met zich mee in het kader van het hiervoor genoemde 'behoeftenonderzoek'. Er is niet aangegeven hoe aan dat artikel kan/gaat worden voldaan. Een 'adequaat' woningonderzoek dient op grond van de verordening iedere twee jaar plaats te vinden. Ook daar is niets over te lezen in de toelichting en het plan.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.6.1. is gesteld.

2.6.3 Combinatie 'Wonen' en 'Maatschappelijk' – planologie en verschijningsvorm

Samenvatting zienswijze:

De planregels zijn innerlijk tegenstrijdig zijn en verhouden zich niet als zodanig tot elkaar. Afgevraagd wordt of de 'maatschappelijke' functies zich laten vangen in een enkele functieaanduiding binnen de bestemming 'Wonen-meergezinshuis'. Bovendien wordt afgevraagd hoe ver het 'zorgaspect' ten aanzien van de levensloopbestendige appartementen reikt. Er kan niet worden uitgesloten dat deze woningen (in combinatie met de zorgfunctie) zich niet laten vangen in de woonbestemming, maar voor een andere bestemming gekozen had moeten worden. Dat geldt ook voor de 'plint' met zorgfuncties c.q. maatschappelijke functies.

Ten aanzien van de verschijningsvorm laten deze bestemmingen zich echter ook niet verenigen met de regelgeving en de feitelijke situatie. De moderne nieuwbouw past niet in het straatbeeld. Ook verhoudt de combinatie van de bestemmingen en aanduidingen zich slecht tot elkaar. Het gebouw moet immers qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid worden gezien. Maatschappelijke en zorg gerelateerde functies zijn echter inherent verschillend. Niet alleen qua uitstraling, maar ook qua gebruik, gevolgen en impact op de omgeving.

Reactie van de gemeente:

Door een aanpassing maken de commerciële / zorg functies geen onderdeel meer uit van de planvorming.

Het onderscheid tussen 'wonen' en 'zorg' laat zich niet altijd even goed duiden.

Essentieel in het onderscheid is dat bij 'wonen' sprake moet zijn van nagenoeg zelfstandige bewoning: de zorg bestaat uit specifieke ondersteuning voor de algemene dagelijkse levensbehoeften en de bewoners hebben geen voortdurende zorg nodig. In onderhavig geval is sprake van wonen (en ook als zodanig bestemd) en is geen voortdurende zorg nodig dan wel aanwezig. De bestemming "Wonen" is dan ook als passend voor de locatie te achten.

Voor de beantwoording van de zienswijze over het straatbeeld wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1.2 is gesteld.

2.6.4

Natuur

Samenvatting zienswijze:

In het natuuronderzoek is gebleken dat er problemen worden verwacht met betrekking tot de Gewone dwergvleermuis. Hier is een Wnb-ontheffing voor vereist. Niet is gebleken dat deze is verleend/afgegeven. Er is nagelaten een korte voorttoets te houden om te kijken of het realistisch is te verwachten dat deze ontheffing gaat worden verleend. Er zijn geen nadere acties (zoals noodzakelijk) ondernomen op de genoemde conclusies uit het vervolgonderzoek naar de flora en fauna.

Het is bijzonder dat in de vormvrije m.e.r. beoordeling en elders in de toelichting wordt geconcludeerd dat 'geen' nesten van vleermuizen zijn aangetroffen. Die documenten zijn daarmee gebrekkig. Datzelfde geldt overigens voor meerdere onderdelen uit de vormvrije m.e.r. beoordeling (stikstoftoets etc.). Kennelijk is met onvolledige informatie de volledige conclusie getrokken dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Voorts ontbreekt het m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dat geldt overigens ook voor de berekening van 'omgekeerde' geluidsbelasting. In het akoestisch rapport is alleen ingegaan op de vraag of het plan inpasbaar is en of er geen geluidsoverlast zal optreden ter plaatse van de nog te realiseren appartementen. Er is echter niet gekeken naar de geluidsaspecten als gevolg van het plan zelf (in relatie tot direct aangrenzende woningen).

Reactie van de gemeente:

Op 3 juni 2020 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel een aanvraag voor een ontheffing soortenbescherming voor de Gewone dwergvleermuis ontvangen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de verwachting is dat de ontheffing is verleend voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. Op 21 oktober 2020 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel de gevraagde ontheffing verleend. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

In de vormvrije m.e.r. beoordeling is op basis van een ecologische quickscan aangegeven dat vervolgonderzoek moet plaatsvinden naar de aanwezigheid van de vleermuis. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de uitkomsten van het vervolgonderzoek beschreven en aangegeven dat een ontheffing nodig is (zie vorige alinea). Wij zien niet in dat deze documenten onvolledig zijn dan wel op basis van onvolledige informatie conclusies zijn getrokken.

Op 17 juni 2019 heeft de gemeenteraad besloten dat op basis van de door initiatiefnemer ingediende "Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling" dat er geen

milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt. Dit besluit is reeds bekendgemaakt en ter inzage gelegd maar zal volledigheidshalve worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Voor de beantwoording van de zienswijze over het akoestisch rapport wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.4.3 is gesteld.

2.6.5 Verkeer en parkeren

Samenvatting zienswijze:

Er wordt een gevaarlijke situatie gecreëerd in de nabijheid van de woning. In het verkeersonderzoek wordt dit te verwachten gevaar onderschat. Gelet op het aantal te verwachten verkeersbewegingen wordt niet ingezien hoe een veilige afwikkeling op de straat kan worden gegarandeerd. Bovendien is in het onderzoek niet met de juiste input gewerkt voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen.

Reactie van de gemeente:

Voor wat betreft de verkeersbewegingen als gevolg van de commerciële / zorg functies in de plint is door een aanpassing van de planvorming deze functie ingeruild voor vier woningen. Voor een veilige afwikkeling van de verkeersbewegingen van bewoners en bezoekers van de woningen op de straat wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.4.8 is gesteld.

2.6.6 Stikstof

Samenvatting zienswijze:

Het stikstofonderzoek is op meerdere onderdelen gebrekkig:

- verouderde rekenmethodiek van Aeries Calculator (versie 2019).
- bij de verkeersdruk in de gebruiksfase is uitgegaan van de onjuiste uitgangspunten, aangezien er niet is gerekend met de maximaal planologische invulling, met name voor de maatschappelijke invulling.
- de aanlegfase: de berekening is niet in overeenstemming met de handreiking woningbouw (Handreiking Rijksoverheid 'Woningbouw en Aeries', versie januari 2020).
- de aanlegfase: het is niet duidelijk hoe in de berekening tot de bedrijfstijden van de shovel, kraan (et cetera) is gekomen.
- de aanlegfase: het is niet duidelijk welk onderzoek is gebruikt om de uitstoot als gevolg van personeel en transport te onderbouwen. Er wordt verwezen naar een rapport van Tauw. Dat rapport zit echter niet bij de stukken en is derhalve niet verifieerbaar.
- niet duidelijk is of het 'aandeel bezoekers' op juiste wijze is verwerkt in de berekening. Dit aandeel dient te worden opgeteld bij de overige onderdelen (bewoners, leveranciers et cetera).
- uitstoot als gevolg van de benodigde bodemsanering is in het geheel niet meegenomen in de berekening/onderbouwing.

Reactie van de gemeente:

Door het tijdsverloop van het plan en de gewijzigde uitgangspunten (de commerciële / zorg functie in de plint is ingeruild voor 4 woningen) is het stikstofonderzoek gedateerd. Er is een aangepast en geactualiseerd stikstofonderzoek uitgevoerd. De geactualiseerde conclusie is dat zowel in de realisatiefase (sloop, bodemsanering en nieuwbouw) als de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie (<0,00 mol/ha/jr).

Dit onderzoek vervangt het huidige stikstofonderzoek en wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Het aspect stikstof in paragraaf 3.8.4 van de bestemmingsplantoelichting wordt hierop geactualiseerd. In het nieuwe stikstofonderzoek zijn de genoemde punten uit de zienswijze voor zover mogelijk verwerkt en zijn de berekeningen met de nieuwste AERIUS Calculator doorgerekend.

2.6.7 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant 362 in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze door:
 - de zorggerelateerde functies in de plint in te ruilen voor 4 woningen met de benodigde bijbehorende aanpassingen (bijvoorbeeld parkeren);
 - het woonbeleid in paragraaf 2.7 van de bestemmingsplantoelichting te actualiseren;
 - in paragraaf 3.5.2.2 van de bestemmingsplantoelichting te vermelden dat de ontheffing Wnb is verleend;
 - het besluit dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt toe te voegen aan bijlage 9 van de bestemmingsplantoelichting;
 - het stikstofonderzoek (bijlage 7) te vervangen door een aangepast en geactualiseerd stikstofonderzoek alsook paragraaf 3.8.4 van de bestemmingsplantoelichting te actualiseren.

2.7 Reclamant 363

2.7.1 Aantasting cultuurhistorische waarden

Samenvatting zienswijze:

Het nieuwbouwwolume is grootschalig ten opzichte van de reeks van vrijstaande panden. Het pand is te breed, te hoog en het bebouwde oppervlak past niet bij de maat en schaal van de overige panden. Verder wordt de voortuin in beslag genomen door een 10-tal parkeerplaatsen. Dit in tegenstelling tot de geheel groene tuin van de naastgelegen boerderij.

Het nieuwbouwcomplex wordt tegen de naastgelegen villa aan gebouwd en door de voorste begrenzing van het complex wordt het zicht op beide naastgelegen monumentale panden belemmerd. Het brede bouwblok detoneert ten opzichte van de monumentale panden.

Het nu aanwezige groene karakter van de voortuinen wordt sterk verminderd doordat in het nieuwe plan de toch al smalle voortuin wordt opgeslokt door het parkeerterrein.

Reactie van de gemeente:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3.1 is gesteld.

2.7.2 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant 363 in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze:
 - in paragraaf 3.3.1 (cultuurhistorie) van de toelichting wordt een nadere verduidelijking beschreven.