Wertheim advocatuur b.v.
overheid · · · ruimtelijke ordening · · · milieu

Gemeenteraad van Zwolle
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Postbus 1474
8001 BL ZWOLLE

Hanzelaan 351
8017 JM ZWOLLE

info@wertheimadvocatuur.nl
T 038 7601383
F 085 8768934

KvK-nr. 62228943
BTW-nr. NL854716798B01

alleen per mail raadsgriffie@zwolle.nl en postbus@zwolle.nl

Zwolle, 6 september 2024

Dossiernaam:	Delta Coatings/Gem. Zwolle (parkeren) № 20210016
Uw kenmerk:	"Ruimtelijk ontwikkelplan Centrumgebied Oosterenk" (raadsvoorstel d.d. 3 juni 2024, raadsvergadering 9 september 2024)
Behandeld door:	mr. drs. R.S. Wertheim, advocaat
Mobiel:	+31 6 51 78 62 73
E-mail:	wertheim@wertheimadvocatuur.nl

Geachte raadsleden,

1. Op 9 september 2024 beslist u over bovengenoemd raadsvoorstel. Mijn cliënte Delta Coatings B.V. is eigenaar van verschillende kantoorpanden op de Oosterenk.[1]

2. Het raadsvoorstel vormt de aanzet voor het grootschalig combineren van wonen en werken op de Oosterenk. Functiemenging is berucht ingewikkeld. Zie in dat verband een column van emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw in ROMagazine van 24 mei jl. (https://frisodezeeuw.nl/download/6188/?tmstv=1725547815). Maar zie ook de hartenkreet die ziekenhuis Isala aan u heeft gestuurd (bij uw vergaderstukken gevoegd). Bij ondoordachte menging gaan functies elkaar in de weg zitten. Delta Coatings is bevreesd voor de bereikbaarheid en de aantrekkelijkheid van haar kantoorpanden op de Oosterenk en daarmee dus ook voor verminderde verhuurbaarheid en voor waardedaling.

3. In het raadsvoorstel, § 1.4, worden 58 door deltaWonen op de Oosterenk te realiseren flexwoningen genoemd. Delta Coatings heeft tegen de desbetreffende vergunning[2] bij uw college bezwaar lopen, met name vanwege de parkeerproblematiek. Uw college heeft zich genoodzaakt gevoeld om hangende bezwaar afgelopen augustus een nieuwe beleidsregel "Regeling

[1] Zie voor de details mijn brief van 8 april 2024, die als bijlage 4 bij uw vergaderstukken zit.
[2] Vgl. https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-121380.html.

Op onze dienstverlening zijn algemene voorwaarden van toepassing. U vindt ze op de achterzijde van het briefpapier en op www.wertheimadvocatuur.nl/algemene-voorwaarden.
De aansprakelijkheid van Wertheim advocatuur b.v. is beperkt tot het bedrag dat in een voorkomend geval uit hoofde van de (beroeps)aansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

parkeernormen" vast te stellen om te proberen het ontbreken van parkeren op eigen terrein van deltaWonen alsnog te onderbouwen.[3] De werkelijkheid voegt zich echter niet naar de wens van meer woningbouw. Laat bijvoorbeeld de volgende passage in bijlage 1.1 bij het raadsvoorstel, Mobiliteitsconcept Ooserenk Centrumgebied, Eindrapport – 25 maart 2024, BPD/Jansen Vastgoed, p. 24, goed tot u doordringen:

> "Dat doen we omdat we lager autobezit verwachten van aan te trekken bewoners dan de normen nu voorschrijven. Onder andere door andere maatregelen die we treffen zoals fiets en deelmobiliteit. We verwachten daarbij dat een aanzienlijk deel van de bewoners in Oosterenk nog wel gemakkelijk een eigen auto wil kunnen parkeren, maar niet zoals de normen momenteel voorschrijven."

Dit is puur wensdenken.

4. Neemt u het raadsvoorstel dus niet aan.

Met vriendelijke groet,

R.S. Wertheim

[3] https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-341735.html.