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

Burgemeester en wethouders van Zwolle
Afdeling Ruimte en Economie
Programmateam aanvulling Omgevingsvisie,
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Postbus 1474
8001 BL ZWOLLE

Assendorperdijk 1
8012 EG ZWOLLE

info@wertheimadvocatuur.nl
T 038 7601383

KvK-nr. 62228943
BTW-nr. 5.1.2e

tevens per mail omgevingsvisie@zwolle.nl

Zwolle, 8 december 2025

Dossiernaam: 5.1.2e
Uw kenmerk:
Behandeld door: 5.1.2e, advocaat
Mobiel: 5.1.2e
E-mail: 5.1.2e@wertheimadvocatuur.nl

Geacht college,

1. Als advocaatgemachtigde van Delta Coatings B.V. (Delta Coatings), gevestigd te 5.1.2e 5.1.2e) te 5.1.2e) Zwolle, met een nevenvestiging aan 5.1.2e te 5.1.2e) Zwolle, geef ik hierbij een zienswijze over de ontwerpen van de Omgevingsvisie (hierna: **Ontwerp-OV**) en de omgevingseffectrapportage (hierna OER) die blijkens uw kennisgeving in Gemeenteblad Zwolle 2025, 452374 (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-452374.html) voor zienswijzen ter inzage liggen tot en met 8 december 2025. Gelet op uw kennisgeving is deze zienswijze tijdig ingediend.

2. Delta Coatings is eigenaar van o.a. de kadastrale objecten
   - 5.1.2e (locatie 5.1.2e);
   - (locatie 5.1.2e);
   - (locatie 5.1.2e 5.1.2e).

   Het gaat hier dus om panden op de Oosterenk. Cliënte verhuurt die panden als kantoorruimte.

3. Voor de tekst van de Ontwerp-OV verwijst uw genoemde kennisgeving via https://www.zwolle.nl/omgevingsvisie naar https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-448748.html en de “authentieke” versie op https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-448748.pdf, Naar (de bladzijnummering van) dit Pdf-bestand zal hieronder telkens worden

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.

verwezen. Dezelfde kennisgeving leidt via https://www.zwolle.nl/omgevingsdocumenten naar het ontwerp van de OER op https://www.zwolle.nl/file/omgevingseffect-rapport-oerpdf met de bijbehorende passende beoordeling op https://www.zwolle.nl/file/oerpassende-beoordelingpdf.

4. Cliënte heeft belang bij een goede bereikbaarheid van haar panden en bij voldoende parkeergelegenheid. Zij ziet enerzijds in uw Ontwerp-OV aandacht voor kwalitatief goede kantoorruimte (bijv. p. 29), maar anderzijds baren verschillende in de Ontwerp-OV voorgestelde ontwikkelingen haar zorgen.

5. Zo wilt u verder inzetten op meer functiemenging op de Oosterenk (Ontwerp-OV, p. 29), terwijl dat gebied met de huidige functies (kantoren, ziekenhuis Isala, onderwijsinstellingen) al erg druk is. Delta Coatings heeft ook zorgen bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties in de buurt van de Vecht, als die via de Oosterenk ontsloten moeten worden.

6. Het is ook niet gebleken dat de kantoren het op Oosterenk niet goed zouden doen en dat functiemenging hier nodig zou zijn. Delta Coatings heeft haar zorgen op dit punt al meermalen geuit tijdens voorlichtingsbijeenkomsten van uw gemeentebestuur en tijdens gesprekken met gemeenteambtenaren. Tijdens een gesprek met uw medewerkers 5.1.2e, programmamanager ontwikkeling Oosterenk, en 5.1.2e, op inhuurbasis via Procap werkzaam bij uw gemeente, en Delta Coatings op 27 oktober jl. bleek al dat u eigenlijk weinig concrete handvatten hebt om de extra parkeerproblematiek als gevolg van functiemenging en het toevoegen van woningen aan het gebied op te lossen. Dat is mede het gevolg van de eigendomsposities in het gebied. Delta Coatings herinnert u er in dit verband overigens aan dat u mij in uw brief van 11 juni 2024 hebt geschreven niet voornemens te zijn om Delta Coatings “te dwingen om parkeerplaatsen die zijn gelegen op haar eigendom op te geven.”

7. Hoogbouw (via de voorgestelde aanduidingen “Hoogbouw-Stadsruit” en “Hoogbouw-Stadsruit: max 75” die u nu over de Oosterenk wilt leggen) zal de bereikbaarheids-, verkeers- en parkeerproblematiek verergeren. Laatstbedoelde aanduiding is overigens gesitueerd vlak naast een van de panden van Delta Coatings aan de 5.1.2e Als u hoogbouw toestaat, moet u grondeigenaren gelijke kansen bieden en zo’n aanduiding niet concreet op één locatie leggen.

8. De aanduiding “Raamwerk mobiliteit-Stadsring” loopt over perceel 5.1.2e dat bij Delta Coatings in eigendom is. Zij snapt dat een omgevingsvisie een globaal karakter heeft, maar zij wil toch opgemerkt hebben dat zij ongestoord genot van haar eigendom wil blijven genieten.

9. Verder heeft Delta Coatings bedenkingen bij het overal toepassen van “STO(M)P-principe” (Stappen (voetgangers), Trappen (fietsers), Openbaar vervoer, Privéauto’s/personenwagens, waarbij u in de Ontwerp-OV, p. 46, de M van Mobility as a service weglaat.) De verhuurbaarheid van de kantoren van Delta Coatings is juist gebaat bij een goede autobereikbaarheid.

10. Dat u via de (eveneens mede over de gronden van Delta Coatings gelegde) aanduiding “Raamwerk mobiliteit - Verminderen barrierewerking” de beide zijden van de Ceintuurbaan goed wilt verbinden zodat de oostkant volwaardig bij de stad betrokken wordt (Ontwerp-OV, p. 47), juicht Delta Coatings op zich toe. Binnen Oosterenk moeten echter niet allerlei routes worden afgesloten voor het autoverkeer – er zijn al verschillende proefballonnen met die strekking opgelaten. Als de huurders van Delta Coatings ver moeten omrijden of zelfs de panden niet meer met de auto kunnen bereiken, vermindert dat immers ernstig de verhuurbaarheid en daarmee de waarde van de panden van Delta Coatings.

11. Delta Coatings hoopt kortom dat u de bestaande waarden van Oosterenk niet in de waagschaal zult leggen door ondoordachte wensen tot functiemenging. Ook voor bewoners zal het niet prettig zijn te moeten wonen in een omgeving die als gevolg van functies als onderwijs, een ziekenhuis en kantoren overdag te druk is en ’s avonds, als de kantoren en de onderwijsinstellingen leeg zijn, juist een gevoel van vervreemding en onveiligheid zal geven.

12. Tot slot vraagt Delta Coatings zich af waarom u, als zij uw voornoemde kennisgeving goed interpreteert, van plan bent de gemeenteraad eerst te laten beslissen over de vaststelling van de zienswijzennota en blijkbaar pas in een latere raadsvergadering over de Omgevingsvisie zelf. Gebruikelijk is dat bij toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht de zienswijzen worden betrokken op het moment waarop beslist wordt over het besluit dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Delta Coatings is benieuwd naar de precieze achtergronden van de door u voorgestelde afwijkende procedure.

13. Delta Coatings wenst u wijsheid bij de vaststelling van de definitieve Omgevingsvisie. Namens cliënte verzoek ik u mij van de verdere besluitvorming in kennis te stellen.

Met vriendelijke groet,
[alleen postversie wordt ondertekend]

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2