Wertheim advocatuur b.v.
~~~--/\----***^___^--][--^^^
overheid · · · ruimtelijke ordening · · · milieu

Burgemeester en wethouders van de
Gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Postbus 1474
8001 BL ZWOLLE

Hanzelaan 351
8017 JM ZWOLLE

info@wertheimadvocatuur.nl

KvK-nr. 62228943
BTW-nr. NL854716798B01

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

Zwolle, 8 april 2024

Dossiernaam:	Delta Coatings/Gem. Zwolle (parkeren) № 20210016
Uw kenmerk:	
Behandeld door:	mr. drs. R.S. Wertheim, advocaat
Mobiel:	
E-mail:	wertheim@wertheimadvocatuur.nl

Geacht college,

1 Inleiding; samenvatting

1. Mijn cliënte Delta Coatings B.V. is eigenaar van o.a. de kadastrale objecten
   - Zwolle B 6285 (locatie Dokter van Deenweg 96);
   - Zwolle B 6739 (locatie Dokter Spanjaardweg 2);
   - Zwolle B 6887 (locatie Dokter van Lookeren Campagneweg 17).

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

2. U hebt plannen voor woningbouw op de Oosterenk. Uw gemeente zit daartoe met woningcorporatie Delta Wonen, Jansen Vastgoed B.V. en BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, in een "coalitie" voor de Oosterenk.

3. Cliënte verzet zich tegen de woningbouwplannen (waaronder drie flats op de "Kop van de Boulevard", één flat zelfs zo'n 70 m hoog). De woningbouw kan parkeerproblemen en problemen met de bereikbaarheid en verhuurbaarheid van de kantoorpanden van cliënte veroorzaken en ook leiden tot verkeersonveilige situaties rondom die panden. De problemen zullen nog erger blijken te zijn als uw gemeentebestuur onverhoopt te lage parkeernormen voor het gebied vaststelt. Cliënte vraagt hieronder ook aandacht voor transparante procedures.

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.
~~~

2 Zorgen van cliënte

4. Uw gemeentebestuur heeft de afgelopen tijd, meestal samen met uw genoemde "coalitiegenoten", verschillende openbare bijeenkomsten georganiseerd waar de genoemde woningbouwplannen zijn toegelicht. De laatste bijeenkomst was op 30 januari jl. bij YourMeeting, in het pand Dokter van Deenweg 162 te Zwolle.

   Terzijde: dit pand is in eigendom bij Deenweg B.V. Deze vennootschap is via Wiwawi 2 B.V. gelieerd aan die ook gelieerd is aan Jansen Vastgoed B.V. Cliënte merkt dit op omdat zij van mening is dat mede door uw gemeente georganiseerde bijeenkomsten het best op neutraal terrein gehouden zouden kunnen worden en niet bij een van de belanghebbende partijen.

5. Tijdens de bijeenkomst werd onder meer het Ruimtelijk ontwikkelplan Centrumgebied Oosterenk gepresenteerd. Dit plan ligt naar cliënte begreep binnenkort voor besluitvorming voor.

6. Hetzelfde plan is op 5 maart jl. gepresenteerd door uw gemeenteambtenaar en door , die wordt ingehuurd door BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. De presentatie vond plaats tijdens een bijeenkomst van Ondernemersvereniging OVB (Oosterenk, Vrolijkheid, Berkum) (OVB).

   Cliënte wenst terzijde nog op te merken dat OVB geen representatieve gesprekspartner voor uw gemeente zou dienen te zijn; verschillende bestuursleden hebben banden met Jansen Vastgoed B.V., bijvoorbeeld via huurovereenkomsten van hun bedrijven met Jansen Vastgoed B.V. of gelieerde ondernemingen.

7. De directeur van cliënte, de heer O.J.B. ten Doeschate, heeft de hierboven in de inleiding bedoelde zorgen van cliënte tijdens de voorlichtingsbijeenkomsten en bij de OVB meermalen geuit.

8. Op uitnodiging van uw gemeente hebben de heer Ten Doeschate en ik op 28 juni 2023 een goed gesprek gehad met uw gemeenteambtenaren voornoemd en in aanwezigheid van , die via Procap adviseurs en projectmanagers door uw gemeente wordt ingehuurd.

9. Voor cliënte was een geruststelling de mededeling van dat de gemeente geen mogelijkheden zag om cliënte te dwingen de eigen parkeerruimte bij haar kantoren op te geven en dat de gemeente ook niet van plan is die parkeerruimte te onteigenen. Cliënte verzoekt u de juistheid van die mededeling te bevestigen.

10. Ondanks de geruststellende mededeling van houdt cliënte de nodige zorgen, die zich puntsgewijs, en deels in telegramstijl, als volgt laten samenvatten:
    a) Gelet op presentatie van 30 januari jl. lijkt uw college door te willen gaan op de ingeslagen weg. De twee oorspronkelijk voorziene torens op de "Kop van de Boulevard" worden er nu volgens het Ruimtelijk ontwikkelplan zelfs drie.

b) Het hoogproductieve kantorengebied op de Oosterenk verandert in een laagproductief kantorengebied.
c) Verminderde autobereikbaarheid, minder parkeergelegenheid, als gevolg van functiemenging (naast de bestaande kantoren te veel nieuwe woningen).
d) De drie woontorens op de "Kop van de Boulevard" nabij Isala zijn veel te groot: verkeersopstoppingen, voor bezoekers van de bestaande kantoorgebouwen en voor bijvoorbeeld de hulpdiensten (Isala!). Gevaarlijke situaties voor fietsers.
e) Woontorens te dicht bij allerlei noodvoorzieningen van Isala. Externe-veiligheidsrisico's voor de omgeving moeten uitgesloten zijn. Dat moet eerst goed onderzocht worden.
f) Woontorens: jarenlang een bouwput met enorme overlast en verkeerproblemen.
g) Woontorens: op te kleine kavels. Onvoldoende parkeermogelijkheden. Leegstand te verwachten. Niet toekomstbestendig. Hanteer de bestaande parkeernormen. Niet afwijken van bestaande parkeernormen enkel voor deze drie torens.
h) Sloop Matisse, een nieuw kantorengebouw met energielabel B, ten behoeve van de woontorens. Geen circulariteit, maar meer CO_2-uitstoot.
i) De vraag is of er een prettige woonomgeving, met voldoende sociale cohesie, voor de bewoners zal ontstaan als in een gebied zoveel functies worden mogelijk gemaakt als hier: een groot ziekenhuis, bestaande kantoorruimte, drukke verkeersaders en (een veel te groot aantal) woningen (in een te dichte massa). Gebrek aan sociale cohesie in het gebied kan ook gevolgen hebben voor verhuurbaarheid van de panden van cliënte.
j) In de presentatie d.d. 30 januari jl. van het Ruimtelijke ontwikkelplan, dia 4 (als **productie 1** zijn dia's 1 en 4 bijgevoegd), valt te lezen:

> "Bij de woningen en buurtvoorzieningen komen voldoende parkeerplaatsen, zodat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Voor de Kop van de Boulevard wordt aanvullend gekeken naar mogelijkheden voor gebruik van omliggende parkeerplaatsen, middels slimme slagbomen."

Bij de OVB-bijeenkomst van 5 maart jl. kon uw gemeenteambtenaar desgevraagd noch bevestigen noch ontkennen dat de parkeernormen op de Oosterenk aangepast zouden worden. Als de normen worden aangepast, zullen de woningen en buurtvoorzieningen (en de drie flats op de Kop van de Boulevard) *formeel* wellicht aan de dan geldende parkeernormen voldoen, maar zal er, als die normen te laag worden gesteld, toch parkeeroverlast voor de omgeving ontstaan, dus ook voor de nabijgelegen panden van cliënte.

11. Cliënte heeft bovendien vragen bij de belangrijke rol die uw gemeentebestuur Jansen Vastgoed B.V. geeft. Cliënte meent dat u transparante procedures, in lijn met of in de geest van het bekende Didamarrest, zou moeten hanteren om de ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken, zeker nu uw gemeentebestuur inhoudelijke eisen aan de inrichting ervan lijkt te stellen. Jansen Vastgoed B.V. heeft ook een dubbel belang: als zij hier woningbouw realiseert, draagt zij bij aan de verslechtering van de situatie voor de bestaande kantoren. Jansen Vastgoed B.V. kan echter ontevreden huurders van kantoorruimte op de Oosterenk naar een van haar vele eigen

panden elders in de stad lokken. U dient ervoor te waken dat u bepaalde partijen niet op oneigenlijke gronden een economisch voordeel verschaft en andere partijen geen onrechtmatige schade berokkent. U dient bij vervolgstappen onderzoek naar het voorkomen van ongeoorloofde staatssteun of mededingingsproblemen te laten verrichten. Uw gemeente vraagt zittende partijen bovendien parkeerplaatsen te delen, maar Jansen Vastgoed B.V. lobbyt, zo heeft cliënte begrepen, bij Waterschap Drents Overijsselse Delta voor eigen, exclusief door haar te gebruiken extra parkeerplaatsen op het complex van de twee gebouwen aan de Dokter van Deenweg 162-184 en 186-205. Daar hebben het waterschap en Jansen Vastgoed B.V. beide kantoorruimte – hierboven noemde ik YourMeeting reeds, dat daar gevestigd is. Voor de duidelijkheid: cliënte gunt Jansen Vastgoed B.V. succesvol ondernemen en begrijpt dat Jansen Vastgoed B.V. naar een zo rendabel mogelijke exploitatie van haar onroerend goed streeft; cliënte heeft eenzelfde streven. Als gemeentebestuur moet u echter alle verschillende partijen zo veel mogelijk gelijk behandelen en transparant zijn.

N.B.: Zie ook mijn brief namens cliënte d.d. 16 januari jl. (**productie 2**), waarin ik een zienswijze geef over de vergunningaanvraag van Delta Wonen die wordt genoemd in Gemeenteblad van Zwolle 2023, 560868.

12. Cliënte lijdt grote schade als zij haar kantoorruimte wegens verkeers- en parkeerproblemen niet meer kan verhuren. Weest u zich ervan bewust dat de waarde van een parkeerplaats meer is dan de waarde die onze huurders ervoor betalen. Kantoorruimte zonder parkeerplaats is namelijk goeddeels onverhuurbaar. Schade door het verdwijnen van parkeerruimte omvat dus ook de schade als gevolg van gederfde kantoorhuurinkomsten. Cliënte houdt uw gemeente daarvoor nu reeds voor alsdan aansprakelijk. Cliënte houdt uw gemeente ook aansprakelijk voor uitlatingen die *nu* al de verhuurbaarheid van onze kantoorruimten nadelig beïnvloeden. Zolang er niet democratisch door uw gemeenteraad definitief is beslist tot het toelaten van woningbouw op de Oosterenk, kunt u daar in uw communicatie niet op vooruitlopen.

13. Graag verzoekt cliënte u van het bovenstaande goede notie te nemen en daarop schriftelijk richting mij binnen twee weken na heden te reageren.

14. Afschrift dezes mail ik aan de griffie van uw gemeenteraad.

Met vriendelijke groet.

R.S. Wertheim

productie 1

Ruimtelijk ontwikkelplan
Centrumgebied Oosterenk

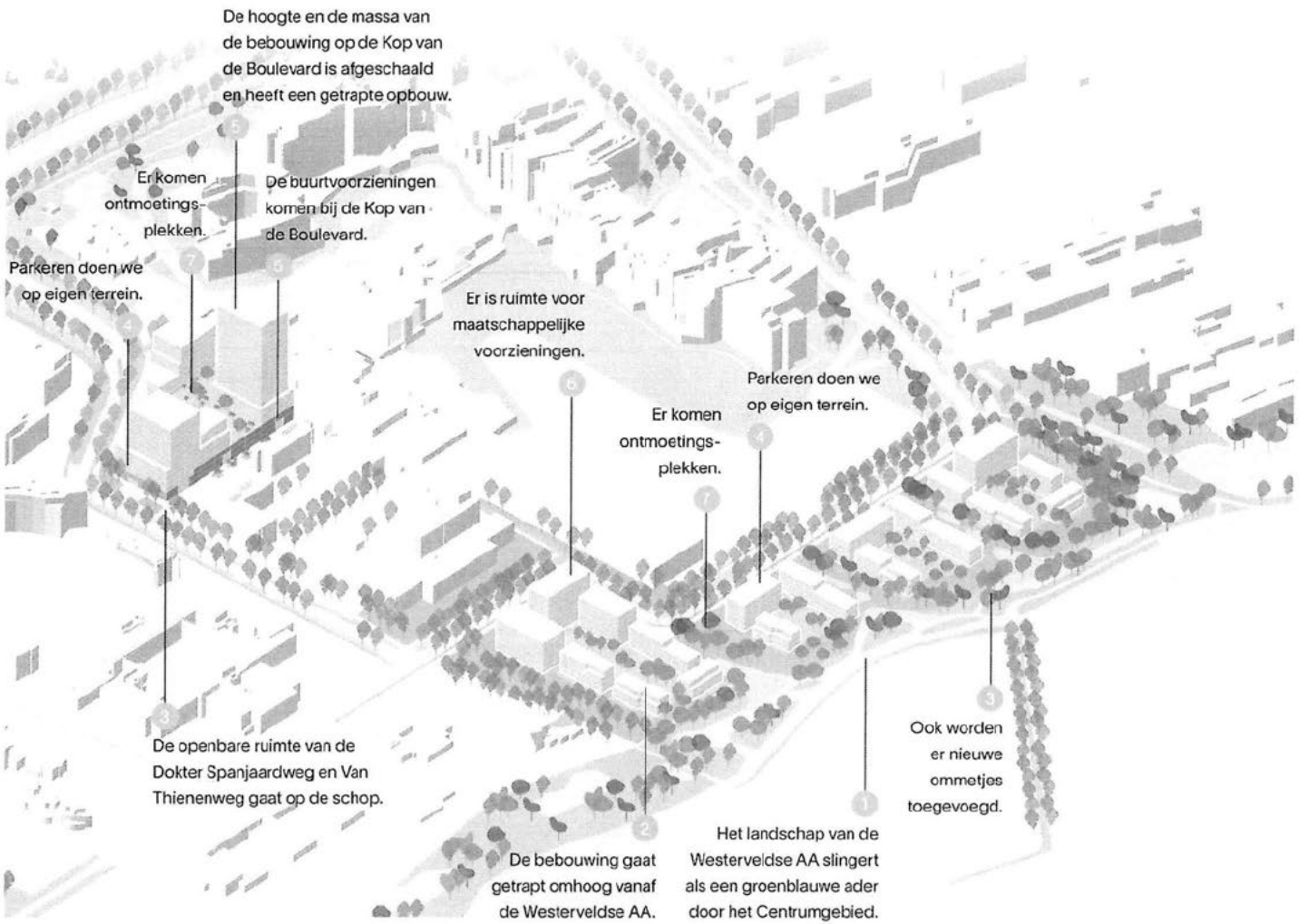


bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling

Jansen
VASTGOED

deltaWonen

Hoe verwerkt in het plan?



Acties

1. Het beeklandschap van de Westerveldse AA hebben we als inspiratiebron genomen voor het groen en blauw, hierdoor ontstaat er gebieds-eigen flora en fauna.

2. De hoogte van de bebouwing gaat getrapt omhoog vanuit de Westerveldse AA richting de stad/Ceintuurbaanzone. De massa van de gebouwen, en het aantal woningen, op de Kop van de Boulevard is mede hierdoor afgeschaald.

3. Er komt meer ruimte voor de wandelaar en de fietser, waardoor vitaliteit de motor wordt en tegelijkertijd de verkeersveiligheid verbetert. De auto gaat zo snel mogelijk uit het zicht. Hierop aanhakend worden er nieuwe ommetjes toegevoegd. Hiervoor gaat de openbare ruimte op de schop.

4. Bij de woningen en buurtvoorzieningen komen voldoende parkeerplaatsen, zodat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Voor de Kop van de Boulevard wordt aanvullend gekeken naar mogelijkheden voor gebruik van omliggende parkeerplaatsen, middels slimme slagbomen.

5. Het voorzieningenprogramma is voor de buurt, zo komt er bijvoorbeeld een buurtsupermarkt. Hiermee maken we een begin met het hart voor de buurt.

6. Er is ruimte gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen.

7. Op logische plekken komen er ontmoetings-plekken, zodat bewoners en gebruikers van Oosterenk elkaar kunnen ontmoeten.

Wertheim advocatuur b.v.
~~~--^----***^___^--][--^^^
overheid · · · ruimtelijke ordening · · · milieu

Burgemeester en wethouders van de
Gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Postbus 1474
8001 BL ZWOLLE

Hanzelaan 351
8017 JM ZWOLLE

info@wertheimadvocatuur.nl

KvK-nr. 62228943
BTW-nr. NL854716798B01

tevens per mail omgevingsvergunning@zwolle.nl

Zwolle, 16 januari 2024

Dossiernaam:	Delta Coatings B.V./Gem. Zwolle, DeltaWonen Dokter Eeftinck Schattenkerkweg № 20240001
Uw kenmerk:	0193ESUITE2588262023
Behandeld door:	mr. drs. R.S. Wertheim, advocaat
Mobiel:	
E-mail:	wertheim@wertheimadvocatuur.nl

- zienswijze en
- verzoek Wet open overheid

Geacht college,

1. Hierbij geef ik als advocaatgemachtigde van Delta Coatings B.V. (hierna: **Delta Coatings**), gevestigd aan de Schrevenweg 1-16 te Zwolle (8024 HB), een zienswijze over de aanvraag die wordt genoemd in Gemeenteblad van Zwolle 2023, 560868, https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-560868.html. Als kenmerk wordt vermeld:
   "Aanvraag omgevingsvergunning, bouwen 58 tijdelijke flexwoningen, een ontmoetingsruimte en inrichten terrein (periode 15 jaar), Kadastraal perceel Zwolle B 8022 (gedeeltelijk), Oosterenk, Dokter Eeftinck Schattenkerkweg Zwolle [Zaaknummer 0193ESUITE2588262023]."

2. jurist bij uw gemeente, heeft mij bij e-mailbericht van 15 januari jl., 9.0u uur, voor het geven van een zienswijze een termijn tot en met 22 januari a.s. gegund, zodat deze zienswijze tijdig is ingediend.

3. Delta Coatings B.V. is eigenaar van verschillende panden op het bedrijventerrein Oosterenk, onder meer van het pand aan de Dokter van Lookeren Campagneweg 17 te Zwolle, kadastraal bekend Zwolle B 6887. Zij verhuurt dat pand aan een ICT-bedrijf. Bij het pand zitten twaalf

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.
~~~

parkeerplaatsen (op kadastraal perceel Zwolle B 6886), die niet met een slagboom kunnen worden afgesloten omdat zij zijn gelegen op een parkeerterrein waar ook andere pandeigenaren parkeerplaatsen verhuren. Bedoeld pand ligt op een kleine 60 meter van de flexwoningen waar bovengenoemde vergunningaanvraag betrekking op heeft. Meer concreet heeft de aanvraag betrekking op de realisatie van 58 flexwoningen (28 grondgebonden flexwoningen en 32 gestapelde flexwoningen) en een ontmoetingsruimte. Aangevraagd wordt een tijdelijke vergunning voor 15 jaar, waarbij van het ter plaatse geldende bestemmingsplan (thans omgevingsplan) wordt afgeweken. De woningen zullen blijkens de stukken door DeltaWonen in samenwerking met uw gemeente worden gerealiseerd.

4. Delta Coatings heeft een commercieel belang bij een goede bereikbaarheid van haar pand. Als het pand niet goed bereikbaar is of als de bijbehorende parkeerplaatsen door anderen dan rechthebbenden vanwege oplopende parkeerdruk gebruikt worden, vermindert de verhuurbaarheid van het pand en lijdt Delta Coatings mogelijk schade als een huurder de huur opzegt en er geen nieuwe huurders gevonden kunnen worden of alleen huurders die vanwege parkeer- en bereikbaarheidsproblemen minder willen betalen. Delta Coatings meent dat de plannen zoals die blijken uit de vergunningaanvraag, tot vermindering van de bereikbaarheid en verminderde bruikbaarheid van de parkeerplaatsen zullen leiden. Zij licht dat graag als volgt nader toe.

5. Om te beginnen zullen opstoppingen op de Dokter van Lookeren Campagneweg 17 en de Dokter Eeftinck Schattenkerkweg ontstaan. Op het terrein van de flexwoningen is namelijk geen ruimte ingetekend voor laden en lossen. Gelet op de aard van de woningen en de beoogde doelgroepen (een- en tweepersoonshuishoudens, aandachtsgroepen zoals statushouders en jongeren via het jongerenmaatjesproject, sociale verhuur) is te verwachten dat er vaak verhuizingen zullen plaatshebben. De verhuiswagens en -busjes zullen op de openbare weg moeten stilstaan, omdat op het terrein dus geen ruimte is voorzien. Hetzelfde geldt voor busjes van post- en bezorgdiensten. Bezoekers van Dokter van Lookeren Campagneweg 17 zullen dus regelmatig met opstoppingen op de Dokter Eeftinck Schattenkerkweg te maken krijgen. De vermenging van bedrijvenfuncties en woonfuncties (hier en elders op de Oosterenk) is ongelukkig.

6. Verder is Delta Coatings bevreesd voor wildparkeerders, zowel op straat als op de parkeerplaatsen die horen bij haar pand. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing bij de vergunningaanvraag zal voor de flexwoningen namelijk (fors!) worden afgeweken van de parkeernormen uit uw gemeentelijke beleid. De aanvraag voorziet in het geheel niet in parkeerplaatsen voor de flexwoningen. In de ruimtelijke onderbouwing probeert de aanvrager daarvoor kort gezegd een rechtvaardiging te geven, onder andere door (in het bij de aanvraag gevoegde stuk "Mobiliteitsonderbouwing Flexwonen Oosterenk-2 (nieuwe ontwikkeling)" (hierna: **Mobiliteitsonderbouwing**) d.d. 10 oktober 2023 te wijzen op:

a) de parkeerdruk van bestaande parkeerterrein in de omgeving (o.a. Univé Zuid, Univé Noord en het parkeerterrein ten zuiden van de bestaande locatie De Steiger, Dokter Eeftinck Schattenkerkweg 33);
b) het geringe aantal auto's dat de doelgroep zal hebben;
c) de mogelijkheden om later alsnog de parkeermogelijkheden op eigen terrein uit te breiden;
d) het proefproject dubbelgebruik parkeerplaatsen met de "Pilot slimme slagboom".

7. Wat betreft onderdeel a is Delta Coatings van oordeel dat de parkeerdrukcijfers niet representatief zijn. Uit eigen waarneming weet de directeur van Delta Coatings dat bijvoorbeeld het parkeerterrein van de Steiger vaak een hogere bezettingsgraad heeft dan wordt gesteld in Mobiliteitsonderbouwing, p. 5. Zo nodig zal Delta Coatings te zijner tijd ten behoeve van een bezwaar- of gerechtelijke procedure een tegenonderzoek laten uitvoeren.

8. Wat onderdeel b aangaat kan een omgevingsvergunning als de nu aangevraagde niet regelen welke bewoners in de flexwoningen mogen komen te wonen. Er is dus geen enkele garantie dat de woningen niet toch bewoond zullen worden door mensen met meer auto's dan nu gemakshalve wordt verondersteld.

9. Het realiseren van parkeermogelijkheden op eigen terrein (onderdeel c hierboven) kunt u gedurende de beoogde vergunningperiode (15 jaar) na afgifte van de vergunning niet later alsnog afdwingen.

10. De Mobiliteitsonderbouwing, p. 9, vermeldt dat het proefproject een looptijd van 4 jaar heeft. Dat is dus al korter dan de beoogde vergunningperiode van 15 jaar. Na afgifte van de vergunning hebt u als gezegd niet meer de mogelijkheid alsnog parkeerplaatsen op eigen terrein af te dwingen. Bovendien is een systeem van slimme slagbomen erg kostbaar. De vraag is wie dat gaat betalen. Ook vergt zo'n systeem veel administratie en gelet op de beoogde doelgroepen van de nu aangevraagde woningen, met voortdurende mutaties in de bewoners, is het de vraag of de pasjes/druppels/kentekens steeds goed bijgewerkt zullen kunnen worden. Bij niet werkende pasjes e.d. zullen bewoners of bezoekers in de buurt parkeren, mogelijk ook op het terrein van Delta Coatings.

11. Bij dit alles merkt Delta Coatings op dat er nu al een tekort aan parkeerplaatsen in de omgeving is. Dit wordt onderkend in Mobiliteitsonderbouwing, p. 9, Overzichtskaart parkeerterreinen pilot slimme slagboom, waar bij de Dokter van Lookeren Campagneweg een "Tekort aan parkeerplaatsen" is gemarkeerd. De flexwoningen zullen het tekort verergeren nu de aanvraag in het geheel niet voorziet in parkeerplaatsen op eigen terrein.

12. Overigens verneemt Delta Coatings graag van u of ook de eigenaar(s) c.q. de gebruiker(s) van de twee panden op kadastraal perceel Zwolle B 7156 (Dokter van Deenweg 162 en verder) mee

zullen doen aan de pilot. Voor zover nodig met een beroep op de Wet open overheid verzoekt Delta Coatings uw college mij de volgende documenten te sturen:

- correspondentie (in welke vorm ook) tussen (vertegenwoordigers van uw) gemeente en de eigenaar(s) en/of de gebruikers van genoemde panden over het al dan niet deelnemen aan de pilot;
- documenten met de (te maken of gemaakte) afspraken of conceptafspraken over die (eventuele) deelname (bijvoorbeeld over de aantallen eigen parkeerplekken die de deelnemer(s) ter beschikking stelt (stellen) ten behoeve van de pilot; ook in relatie tot de aantallen parkeerplekken die zij nu voor exclusief gebruik ter beschikking hebben).

13. Uw college heeft bij het afgeven van omgevingsvergunningen zoals de nu aangevraagde beleidsruimte. Uw college is dus niet verplicht de aanvraag te honoreren, sterker, vanwege de strijd met uw gemeentelijke parkeerbeleid dient u de aanvraag in dit geval af te wijzen. Delta Coatings verzoekt u aldus te beslissen en mij in ieder geval op de hoogte te stellen van uw besluit zodra u dat genomen hebt. Tevens zie ik uw tijdige besluit op bovenstaand verzoek om informatie graag tegemoet.

14. Bij voorbaat dank ik u voor uw berichten.

Met vriendelijke groet,

R.S. Wertheim