AANGETEKEND
Gemeenteraad Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planvorming
[redacted]
10007, 8000 GA Zwolle

Arnhem, 31 januari 2024

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Stadshagen I, Buckhorstlaan 64"

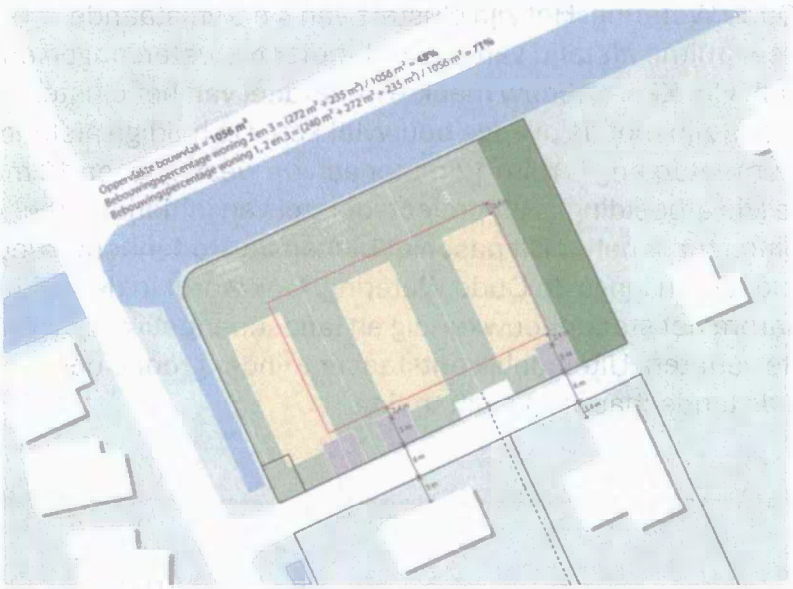
Geachte heer/mevrouw,

Op verzoek van cliënt, [redacted] wonende aan [redacted] lichten wij ons hierbij tot u met het volgende.

Op 21 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan 'Stadshagen I, Buckhorst 64' ter inzage gelegd. Het gaat om een herontwikkeling van de locatie naar wonen, waar een voormalige KPN-gebouw (bunker) stond. Het gaat hier bij de ontwikkeling van 3 nieuwe woningen. Tot en met 31 januari is het mogelijk om zienswijzen in te dienen.

Cliënt is woonachtig [redacted] De te ontwikkelen woningen zijn geprojecteerd aan de Buckhorstlaan op de terp. De zienswijze richt zich op de volgende punten:

1. De ontwikkeling op het perceel van de voormalige KPN-bunker valt niet binnen de rooilijn van het huidige bouwvlak (zie figuur hieronder). Momenteel is de afstand van het bouwvlak tot aan de weg circa 7,5 meter. In de nieuwe plannen is de afstand van het bouwvlak tot de weg gereduceerd naar nog maar vijf meter. Dit is niet in overeenstemming met de beeldkwaliteit regels zoals deze destijds vastgesteld zijn. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is niet onderbouwd waarom de bouwgrens van de bunker niet als uitgangspunt kan worden genomen.



2. De woning gelegen op de hoek van de Buckhorstlaan wordt bijna geheel buiten het op dit moment geldende bouwvlak (volgens het geldende bestemmingsplan 'Stadshagen I') geprojecteerd. Ons verzoek is dan ook om de derde woning te laten vervallen en de overige twee woningen binnen het bestaande bouwvlak te realiseren, zodat de oorspronkelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van terpen gerespecteerd blijven.
3. Nu er meer woningen aan de straat worden gerealiseerd (meer dan 2) is een keermogelijkheid nodig. Immers bij volledige bezetting van de private parkeerplaatsen, zal in het uiterste geval 70 meter achteruitgereden moeten worden. De huidige parkeervakken bij de woningen zijn bijna 9 meter diep, zodat haaks parkeren mogelijk is met aankomst en vertrek over de smalle rijloper (4,5meter).
4. Het voorgestelde keervak in het midden van de straat zal leiden tot een onmogelijke verkeerssituatie om te kunnen keren. Het bestaande wegprofiel is circa 4,5 meter. Om te kunnen keren is 11 meter nodig (breedte wegprofiel + diepte insteekhaven). In het kavelpaspoort is te zien dat de diepte slechts drie meter zal worden. Dit is te smal om te kunnen keren.
5. Er wordt aangegeven dat de keermogelijkheid wordt uitgegeven aan de toekomstige eigenaren. Hierdoor is de keermogelijkheid niet geborgd in het plan.
6. Zowel op de verbeelding als in de regels is deze keermogelijkheid niet geborgd. Op de verbeelding is de bestemming Tuin ter plaatse van de keermogelijkheid.
7. Verzoek is om de bestemming ter plaatse van de keermogelijkheid te wijzigen naar de bestemming 'Verkeer'.
8. De parkeervakken op de kavelpaspoorten hebben een diepte van 6 meter. Met een breedte van de rijloper van 4,5 meter is dat minimaal een halve meter te kort (zie punt 4, minimaal 11 meter nodig voor keren). Voorgesteld wordt om de bestaande rooilijn, het huidige bouwvlak in het bestemmingsplan als rooilijn te handhaven.
9. Tijdens de participatie is benoemd dat op de Terp alle woningen dezelfde bouwregels zouden krijgen, overeenkomstig de bestaande woningen. Dit is echter niet het geval.
10. De locatie vormt met alle bebouwing een gezamenlijke terp. Er ligt een reeks van terpen langs de Oude Wetering. Het zijn clusters van 4 à 5 vrijstaande woonhuizen met een ruime afstand van circa 11 meter tot watergangen en groene parkstroken. Het KPN-gebouw maakte onderdeel van het cluster waarbij rooilijnen doorlopend zijn met de overige bouwvlakken. De huidige afstand tussen bouwvlak en watergang is ruim 12 meter aan de westzijde, en 10 meter aan de noordzijde (zie afbeelding). Het projectvoorstel van initiatiefnemer is om de maat te verkleinen tot 5 meter. Dit past niet binnen de stedenbouwkundige systematiek van de terpen langs de Oude Wetering. Ook wordt in de toelichting niet verklaard waarom het stedenbouwkundig en landschappelijk acceptabel is om de principes te verlaten. Uiteindelijk ontstaat er minder groene oever en gaat het ten koste van de landschappelijke uitstraling.



11. De initiatiefnemer prutst maar wat aan en lapt alle regels aan de laars. Zo staat er in de ecologische QuickScan beschreven dat nader onderzoek naar vleermuizen moet plaatsvinden. In het bodemonderzoek staat benoemd dat het gebouw recent gesloopt is. Een nader onderzoek is niet bijgevoegd. Gezien de zorgplicht voor beschermde soorten is er dan ook sprake van een economisch delict, een strafbaar feit. En deze wordt beloond met een vastgesteld bestemmingsplan? Wij verzoeken u dan om dit aan de RUD te melden.
12. Ook al eerder heeft initiatiefnemer beplanting gerooid. Hiervoor is wel een herplantplicht overeengekomen in het project.
13. De participatie heeft weliswaar plaatsgevonden, maar nergens is een eindverslag te lezen van het participatieproces, niet in de toelichting noch als bijlage daarvan. De gemeente Zwolle heeft de Zwolse participatie aanpak op 30 mei 2023 vastgesteld. Op basis van recente jurisprudentie dient een plan daaraan te voldoen en dient een participatieverslag in elk geval de overwegingen te bevatten van wat er is gedaan met de inbreng van de omgeving.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan op bovenstaande onderdelen aan te passen. Wij gaan ervan uit dat wij met het verdere verloop van de procedure op de hoogte worden gehouden.

Hoogachtend,

[redacted]