De gemeenteraad van de gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming
T.a.v. Patries van den Broek-Bredewold
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Tevens aan: P.van.den.Broek-Bredewold@zwolle.nl

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Datum	8 februari 2024	Behandeld door	Dhr. mr. D. Quakernaat
Ons kenmerk	01326593	E-mail	d.quakernaat@arag.nl
Uw kenmerk	20845-2024	Telefoonnummer	033-4342134
Onderwerp	Aanvulling zienswijze	Faxnummer	-

Geacht college,

Namens cliënten, [redacted], wonende aan de Venestraat 20, 8011 GL te Zwolle, heb ik bij brief van 26 januari 2024 een pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Assendorp, Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23'. Voornoemd ontwerpbestemmingsplan lag tot en met 29 december 2023 ter inzage ligt bij uw gemeente

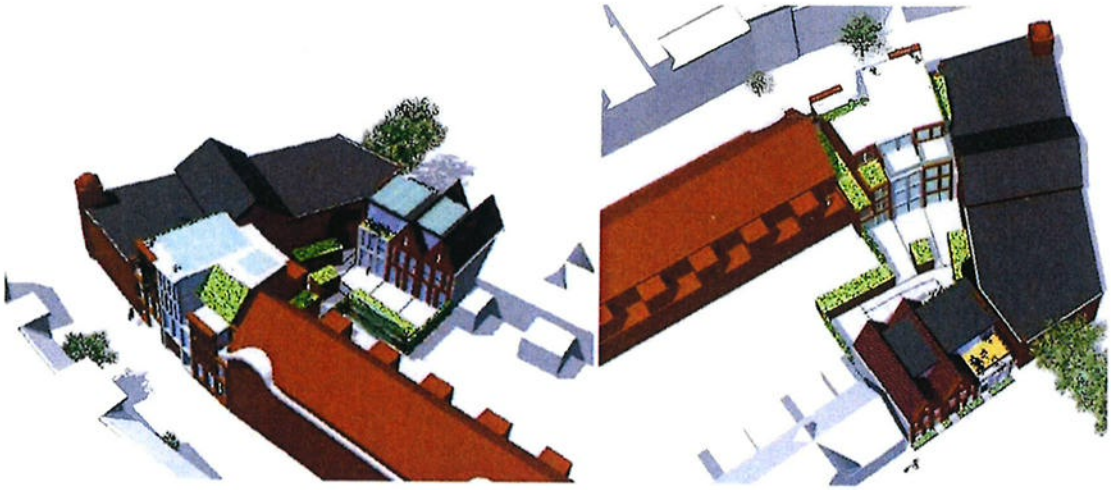
Als reactie op de pro forma zienswijze heeft u cliënten in de gelegenheid gesteld om tot en met maandag 12 februari 2024 de aanvullende gronden van de zienswijze naar voren te brengen. Hierbij ontvangt u zodoende tijdig de aanvulling van de zienswijze.

Cliënten kunnen zich om de navolgende redenen niet met het bestreden besluit verenigen.

Strijd met een goede ruimtelijke ordening en beginselen van behoorlijk bestuur
Middels het ontwerp bestemmingsplan bent u voornemens om medewerking te verlenen aan een planologische wijziging ter plaatse, waarmee een momenteel verouderd bedrijfsgebouw tussen de Venestraat 20a en de Derk Buismanstraat 23 volledig zal worden gesloopt en op de betreffende locatie in totaal zes grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Drie van deze grondgebonden woningen worden gerealiseerd aan de zijde van de Venestraat. De andere drie woningen komen tegenover de woning van cliënten te liggen, grenzend aan de Derk Buismansstraat. Tevens is men voornemens om binnen het plangebied bijbehorende

9900I (08-16)

voorzieningen zoals bergingen en parkeerplaatsen te realiseren. Hieronder treft u een tweetal afbeeldingen (aangeduid als afbeelding 1) waarop duidelijk waar te nemen is hoe de voorgenomen bouwplannen er in de praktijk uitzien.



Afbeelding 1

Cliënten zijn woonachtig aan de Venestraat 20. De woning alsmede de achtertuin van cliënten grenst direct aan het betreffende plangebied en tegen een van de grondgebonden woningen die aan de zijde van de Venestraat moet worden gebouwd. Zij kunnen zich echter niet met deze bouwplannen verenigen en menen dat dit evident strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening. Dit zal ik hieronder nader toelichten.

Ten aanzien van de strijd met een goede ruimtelijke ordening merken cliënten allereerst op dat zij zich niet kunnen vinden in de huidige opzet van woningbouw aan de kant van de Venestraat. Zoals reeds benoemd zullen deze woningen direct tegen hun woning aan worden gebouwd, hetgeen volgens cliënten onevenredige ruimtelijke gevolgen met zich meebrengt voor hun woon- en leefsituatie. Meer specifiek wijzen zij erop dat het bouwvlak van de drie woningen aan de Venestraat veel verder naar achteren ligt c.q. dieper is gelegen dan hun eigen woning alsmede de overige de bestaande woningen aan de Venestraat. Het gevolg van deze planologische wijziging en het voorgenomen bouwvlak voor de drie nieuwe woningen aan de Venestraat is dat deze drie hoofdgebouwen ook veel dieper naar achteren (richting de tuin van cliënten) komen te liggen. Simpel gezegd brengt dit met zich mee dat een deel van de

nieuwe woningen ten opzichte van de woning van cliënten zal uitsteken. Cliënten zijn van oordeel dat zij daardoor vanuit de achterzijde van de woning tegen een blinde uitstekende muur gaan kijken, hetgeen een evidente aantasting van hun momenteel bestaande vrije uitzicht met zich meebrengt. Daarnaast komt het verhoogde deel van 13,00 meter ook direct naast het (zolder)raam van cliënten te liggen. Cliënten zijn zich ervan bewust dat het hier weliswaar gaat om stedelijke omgeving, maar wijzen er nadrukkelijk op dat er een dergelijke inbreuk ten aanzien van het uitzicht en het dusdanig diep uitbouwen met een dergelijke hoogte van maximaal 13,00 meter gelet op de bestaande bebouwing en de omgeving niet evenredig alsmede passend is. Het bouwvlak van de drie voorgenomen nieuwe woningen aan de Venestraat kan immers simpelweg ook worden teruggebracht en de bouwhoogte kan worden afgestemd op de bestaande bebouwing, waarmee de ruimtelijke belangen van cliënten vervolgens aanzienlijk minder ernstig aangetast zullen worden. Hieronder treft u voor de beeldvorming en ter onderbouwing van het vorenstaande nogmaals een afbeelding (lees: afbeelding 2) van de bouwplannen aan de Venestraat, waarbij binnen de blauwe cirkel te zien is dat de nieuwe bebouwing uitsteekt ten opzichte van de woning van cliënten (evenals de woningen die in het verlengde daarvan reeds aanwezig zijn). Binnen het gele vlak is voorts te zien dat cliënten zodoende in de nieuwe situatie tegen een blinde uitstekende muur aan komen te kijken.



Afbeelding 2

99001 (08-16)

Daarnaast merken cliënten op dat op basis van het ontwerpbestemmingsplan er bij de drie nieuwe woningen aan de Venestraat ook dakterrassen kunnen dan wel zullen worden gerealiseerd. Op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan is daarvoor namelijk een specifieke bouwaanduiding 'bouwaanduiding – dakterras' opgenomen. Weliswaar geldt dit niet voor de direct aangrenzende woning naast cliënten, waar men voornemens zou zijn om een zogeheten 'groen dak' te kunnen realiseren, maar dit neemt volgens cliënten niet weg dat de twee mogelijke dakterrassen van de woningen die wel een dergelijke bouwaanduiding hebben gekregen zullen zorgen voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot van cliënten. Vanaf de dakterrassen bestaat er echter rechtstreeks zich op de achterzijde van de woning van cliënten, waar zij onder meer de slaapkamer en de badkamer zijn gesitueerd, evenals het lager gelegen balkon van cliënten én de tuin. Dit zorgt naar het oordeel van cliënten derhalve voor een evidente onevenredige aantasting van een goede ruimtelijke ordening. Voor zover cliënten ervan uitgaan dat het groene dak juridisch niet mag worden gebruikt als dakterras, is het voorts nog maar de vraag of dit in de praktijk ook zo zal zijn. Daarover merken zij nog nader op dat vanaf het groene dakterras tevens direct zicht in de (achterzijde van de) woning van cliënten bestaat alsmede op het lager gelegen balkon dat bij hun woning hoort. Cliënten menen dat het bestemmingsplan onvoldoende duidelijkheid biedt ten aanzien van het niet mogen gebruiken van dit groene dakterras, waardoor hun woon- en leefbelangen niet voldoende zijn gewaarborgd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de drie nieuwe woningen aan de Venestraat merken cliënten tot slot nog op dat uit het ontwerp bestemmingsplan in zijn algemeenheid onvoldoende volgt op welke wijze rekening is gehouden met hun woon- en leefbelangen. Zij wijzen erop dat de toekomstige uitstekende hoge bebouwing van de drie woningen aan de Venestraat tevens zal zorgen voor een onevenredige aantasting op het gebied van zonlichttoetreding in hun woning alsmede op het lager gelegen balkon. Op afbeelding 2 is binnen de blauwe cirkel ook duidelijk waar te nemen dat er sprake zal zijn van zonlichtderving ter hoogte van de achterzijde van de woning van cliënten alsmede het lager gelegen balkon bij hun woning. In dit kader ontbreekt een bezonningsstudie waaruit voortvloeit dat een goede ruimtelijke ordening op dit punt van worden gewaarborgd. Daarmee levert het ontwerp bestemmingsplan eveneens strijd op met

de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb).

Tot slot merken cliënten ten aanzien van de drie overige nieuwe woningen aan de kant van de Derk Buismanstraat nog op dat het bouwvlak daar ten aanzien van de bestaande bebouwing aanzienlijk uitsteekt, waarbij in totaal een maximale bouwhoogte van 10,00 meter kan worden aangehouden. Cliënten wijzen erop dat er op geen enkele wijze rekening is gehouden met het gegeven dat deze nieuwe woningen aan de Derk Buismanstraat vanaf de eerste verdieping rechtstreeks zicht in de woning en de tuin van cliënten krijgen. Cliënten merken daarover op dat dit zorgt voor een onevenredige aantasting van hun privacy. In de huidige situatie is er vanuit de bestaande bebouwing op geen enkele wijze zicht op de achterzijde van de woning van cliënten mogelijk. Ook op dit punt is (zeker als de ruimtelijke effecten van de zes woningen in totaal gecumuleerd worden) onvoldoende rekening gehouden met de woon- en leefbelangen van cliënten.

Verzoek(en)

Gelet op het bovengenoemde wil ik u namens cliënten verzoeken om af te zien van het vaststellen van het voorgenomen bestemmingsplan dan wel het bestemmingsplan conform de vorenstaande zienswijzen gewijzigd vast te stellen.

Ik verzoek u voorts vriendelijk om verdere correspondentie in deze kwestie aan ARAG te richten onder vermelding van ons kenmerk (kenmerk 01326593) alsmede mijn naam.

Met vriendelijke groet,
ARAG Rechtsbijstand



Dhr. mr. D. (Donny) Quakernaat
Jurist bestuurs- en omgevingsrecht

99001 (08-16)