toekomst

Zwolle

ZWRP - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038

www.zwolle.nl

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Assendorp, Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23

Versie 1

Datum 16-2-2024

Inhoud

1	**Terinzagelegging**	**3**
2	**Behandeling zienswijzen**	**4**
2.1	ARAG Rechtsbijstand, dhr. mr. D. Quakernaat, namens reclamanten.	4
2.1.1	Strijd met een goede ruimtelijke ordening; verlies van vrij uitzicht	4
2.1.2	Strijd met een goede ruimtelijke ordening; aantasting van privacy	5
2.1.3	Strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur; bezonningsstudie ontbreekt.	8
2.2	ProRail	8
2.2.1	De verantwoording voor railverkeerslawaai ontbreekt	8
2.3	Veiligheidsregio IJsselland	10
2.3.1	Verzocht wordt om aanpassing van de paragraaf over externe veiligheid	10
2.3.2	Brandwerend glas bij explosiegevaar	10
2.3.3	Bewoners tevoren instrueren wat te doen bij een incident	10
2.3.4	Advies	11

1 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Assendorp, Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23 heeft met ingang van 19 december 2023 gedurende zes weken tot en met 24 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen in het Stadskantoor.

Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken is op 18 december 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl.
Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan was digitaal in te zien op:
http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP23015-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via
https://publiek.tercera-ro.nl/officieel/0193/NL.IMRO.0193.BP23015-0003/

Een ieder kon op een computer in het stadskantoor het digitale plan raadplegen.

Zienswijzen
Tegen het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan zijn drie zienswijzen naar voren gebracht door:
1. ARAG Rechtsbijstand, dhr. mr. D. Quakernaat, namens reclamanten;
2. ProRail;
3. Veiligheidsregio IJsselland;

De zienswijzen van de ARAG en van ProRail zijn schriftelijk naar voren gebracht. De zienswijze van de Veiligheidsregio is mondeling naar voren gebracht. Het opgemaakte verslag is, evenals de zienswijzen van de ARAG en ProRail, bijgevoegd.

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen. De zienswijze van de ARAG is aanvankelijk pro forma ingediend, maar tijdig van aanvullende gronden voorzien, zodat wij voorstellen reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen.

2 Behandeling zienswijzen

Wij hebben de zienswijze puntsgewijs samengevat en vervolgens van commentaar voorzien.

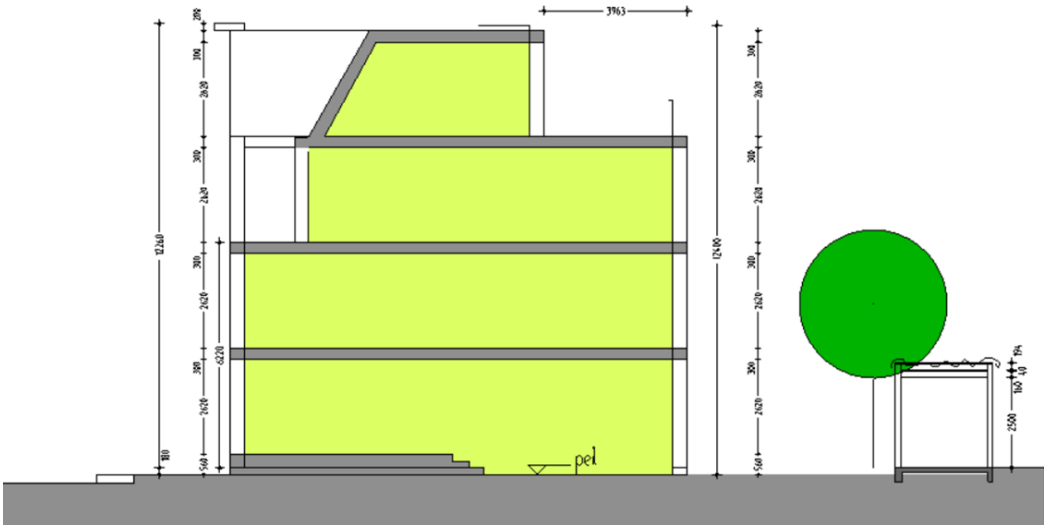
2.1 ARAG Rechtsbijstand, dhr. mr. D. Quakernaat, namens reclamanten.

2.1.1 Strijd met een goede ruimtelijke ordening; verlies van vrij uitzicht

Samenvatting zienswijze:
Reclamanten wonen aan de Venestraat 20 te Zwolle. Hun woning alsmede de achtertuin grenzen direct aan het plangebied; de woningen aan de Venestraat worden naast hun huis gebouwd en die aan de Derk Buismanlaan deels achter hun woning. Zij vinden de plannen voor de bouw van de woningen in strijd met een goede ruimtelijke ordening; met name aan de zijde van de Venestraat Zij menen dat dit hun woon- en leefsituatie negatief beïnvloed. Het bouwvlak van de drie woningen aan de Venestraat ligt dieper dan hun eigen woning en die van de overige bestaande woningen aan de Venestraat. Een deel van de nieuwe woningen zullen dan ook uitsteken ten opzichte van hun woning. Het gevolg daarvan is dat men tegen een blinde muur aankijkt en dat het vrije uitzicht verloren gaat.
Het verhoogde deel van 13 meter komt bovendien naast het (zolder)raam te liggen. Hoewel de woning van de indieners van de zienswijze in een stedelijke omgeving is gelegen, menen zij dat deze hoogte niet passend is in deze omgeving, gelet op de bestaande bouw en dat deze hoogte gemakkelijk teruggebracht kan worden.

Reactie gemeente:
Het bouwplan voorziet in de bouw van zes grondgebonden woningen waarvan drie aan de Venestraat en drie aan de Derk Buismanstraat. De stedenbouwkundige opzet en architectuur is zodanig gekozen, dat deze aansluiting heeft bij de omliggende bebouwing. Door de toevoeging van deze woningen wordt de straatwand, zowel aan de zijde van de Derk Buismanstraat als ook aan de zijde van de Venestraat afgemaakt. Daarbij past het ontwerp qua allure, schaal en uitstraling in het stedenbouwkundig beeld van de Venestraat en de Derk Buismanstraat. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van het plan. Aan de Venestraat is gekozen voor een gevarieerd volume die de lange rijzige tweelaagse bebouwing met kap koppelt aan de voormalige verffabriek. En op die manier als “koppelstuk" tussen twee gemeentelijke monumenten fungeert. Ook is er een relatie gelegd met de panden aan de overzijde.
De Derk Buismanstraat kent een kleinschaliger bebouwingsbeeld en ook daarbij is aangesloten in dit plan.
Wij zijn dan ook van mening dat dit plan naadloos in de omgeving past.
Overigens valt op dat uit het participatiejournaal van de initiatiefnemer blijkt dat reclamanten het plan eerder ook hebben omschreven als “mooie architectuur en passend programma”.

Het hoge gedeelte waar reclamanten over spreken, is niet 13 meter, maar 12,4 meter hoog. Dit gedeelte ligt circa 4 meter terug ten opzichte van de achtergevel. Het vierlaagse gedeelte wordt dan ook niet tot de achtergevel uitgebouwd, zoals wordt gesteld in de zienswijze. Op de hiernavolgende tekening is dit te zien.



Ten aanzien van het vrije uitzicht stellen wij ons op het standpunt dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht, hetgeen in diverse uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is bevestigd. Dat neemt niet weg dat belangen van reclamanten wel degelijk zijn betrokken in een belangenafweging. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mocht het bouwblok achter de woning van reclamanten aan de Derk Buismanstraat tot 100% worden bebouwd. In dit bestemmingsplan, dat thans voorligt, is de bebouwing verder teruggelegd; beide achtertuinen grenzen aan elkaar. Wel is in overleg met reclamanten voorzien in een hogere perceelafscheiding dan gebruikelijk is. Dit in verband met privacy. Wij zijn dan ook van mening dat het uitzicht van reclamanten niet onevenredig wordt aangetast door het plan.

Wij stellen dat de ingebrachte argumenten, zoals die onder dit punt zijn samengevat niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten.

2.1.2 Strijd met een goede ruimtelijke ordening; aantasting van privacy

Samenvatting zienswijze:
Bij drie nieuwe woningen aan de Venestraat zijn ook dakterrassen toegestaan. Weliswaar geldt die mogelijkheid niet voor de woning die direct aan de woning van reclamanten grenst, maar dit neemt niet weg dat de twee mogelijke dakterrassen zullen zorgen voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot, omdat er rechtstreeks zicht is op de achterzijde van de woning van reclamanten en de tuin. Het verlies van privacy is, naar hun mening, ook een onevenredige aantasting van de goede ruimtelijke ordening.

De woning die direct grenst aan die van reclamanten, wordt mogelijk voorzien van een groen dak. Reclamanten vrezen dat, ook al is het juridisch niet toegestaan, dit groene dak toch als dakterras zal worden gebruikt en vanaf dat groene dakterras is er dan direct zicht op de achterzijde van de woning van reclamanten evenals op hun lager gelegen balkon. Dat het groene dak niet als terras mag worden gebruik, is onvoldoende neergelegd in het bestemmingsplan.

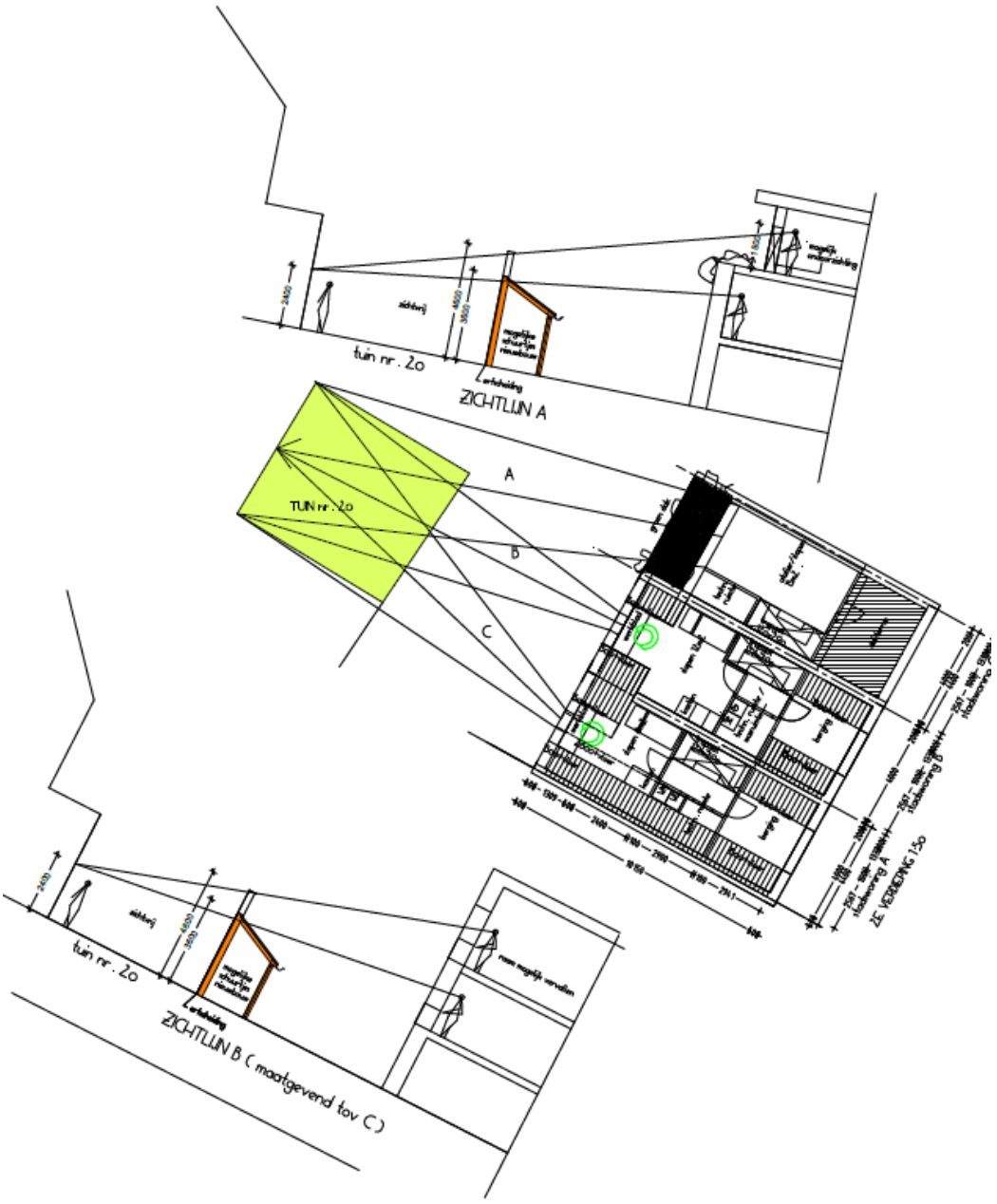
Ook wordt in dit verband verwezen naar het feit dat er in de huidige situatie vanuit de bestaande bebouwing op geen enkele wijze zicht is op de achterzijde van de woning van reclamanten. Door de komst van de drie woningen aan de kant van de Derk Buismanstraat is dat zicht er wel vanaf de eerste verdieping, zowel rechtstreeks in hun woning als ook in de tuin. Zeker als de ruimtelijke effecten van de zes woningen samen bij elkaar worden genomen, is er naar hun mening, onvoldoende rekening gehouden met de woon- en leefbelangen van reclamanten.

Reactie gemeente:
Allereerst merken wij op dat – om inkijk in de achtertuin te voorkomen - de erfafscheiding van het dakterras in melkglas of een ander ondoorzichtig materiaal zal worden uitgevoerd.

Om te voorkomen dat het groene dak toch als terras zal worden gebruikt, worden er geen toegangsdeuren gerealiseerd, zodat men niet op het sedumdak kan komen.
Zou dit toch gebeuren, dan is dat in strijd met het bestemmingsplan en kan handhavend worden opgetreden.
Alleen daar waar een dakterras is toegestaan is een aanduiding in het bestemmingsplan opgenomen. Nu die aanduiding niet is opgenomen ter hoogte van het groene sedumdak, is daar geen dakterras toegestaan. Om toch tegemoet te komen aan de zienswijze stellen wij voor om in artikel 3.5 van de bestemmingsplanregels expliciet op te nemen dat het gebruik van oppervlakten als dakterras niet is toegestaan, daar waar de aanduiding “dakterras” ontbreekt.

Ten aanzien van het verlies aan privacy wordt verder nog opgemerkt dat de ontwikkeling plaatsvindt in een stedelijke omgeving. Het is niet ongebruikelijk dat in een stedelijke omgeving de afstand tussen woningen relatief kort is en dat er sprake is of kan zijn van enig verlies aan privacy. Juist ook om inbreuk op de privacy zoveel mogelijk te beperken, is het bouwplan aangepast door te voorzien in een hogere erfafscheiding in overleg met reclamanten. Uit de hiernavolgende tekening zijn zichtlijnen aangegeven. Zichtlijn A van geveltop de tweede verdieping een afstand van (schuin) 18,43 meter en horizontaal van 17,5m.
De afstand tussen de eerste verdieping van de middelste woning tot de achtergevel van de woning aan de Derk Buismanstraat is ongeveer 15,4m. Daarbij komt dat de zichtlijnen vanaf de eerste verdiepingen volledig worden geblokkeerd door de erfafscheiding van 3,6m hoog. Op deze tekening staat nog een berging maar die is vervangen door een erfafscheiding. Volledigheidshalve wordt nog het volgende opgemerkt. De erfafscheiding van 3,6 meter is genoemd door reclamanten tijdens de participatieronde van de initiatiefnemer. Juist voor hen is deze (ongebruikelijke) minimum hoogte voor de erfafscheiding opgenomen in het bestemmingsplan.

Alleen de meest rechtste woning heeft op de tweede verdieping een glazen pui (mogelijk ondoorzichtig). De andere twee woningen hebben alleen een klein raam, waarvan tot nu toe is aangegeven dat hiertegen geen bezwaar bestaat.



Wij stellen ons dan ook op het standpunt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy, zodanig dat niet langer van een goede ruimtelijke ordening gesproken kan worden.

2.1.3 Strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur; bezonningsstudie ontbreekt.

Samenvatting zienswijze:
Er is te weinig rekening gehouden met het woon- en leefgenot van reclamanten. Dat blijkt uit het feit dat geen rekening is gehouden met de onevenredige aantasting op het gebied van zonlichttoetreding tot hun woning alsmede op het lager gelegen balkon. Een bezonningsstudie ontbreekt en daarmee is er strijd ontstaan op de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

Reactie gemeente:
De bebouwing bevindt zich geheel aan de noord, noord-oostzijde van de woning op de Venestraat 20. Er is in een eerdere fase wel een schaduwstudie opgesteld, waaruit in eerste instantie is geconcludeerd dat de drie- en vierlaagse bebouwing geen noemenswaardige schaduw werpt op de gevels, dakterrassen of tuin van Venestraat 20, behalve hoogzomer om 8.00 uur ‘s morgens. Naar aanleiding van de zienswijze is specifiek gekeken naar de bezonning op nummer 20 als gevolg van het bouwplan. Dit rapport wordt als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat de bestaande tuinmuur, die zal worden gesloopt, op sommige momenten meer schaduw op het tuingedeelte en begane grondgevel geeft dan het nieuw te bouwen gedeelte. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige inbreuk op de bezonning van nummer 20.

Ten aanzien van daglichttoetreding zal de planvorming geen significante verandering laten zien ten opzichte van de bestaande situatie. Door het slopen van de bestaande bebouwing rondom de tuin van nummer 20, zal de situatie rondom daglichttoetreding eerder iets verbeteren aan de achterzijde.

Aan de zijgevel is er sprake van een verandering van daglichttoetreding op de zolderkamers, maar doordat op deze kamers ook daglicht via de voor- en achtergevel binnenkomt, heeft dit geen onevenredig negatief effect.

Ook op dit punt leidt de zienswijze niet tot het voorstel alsnog af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.

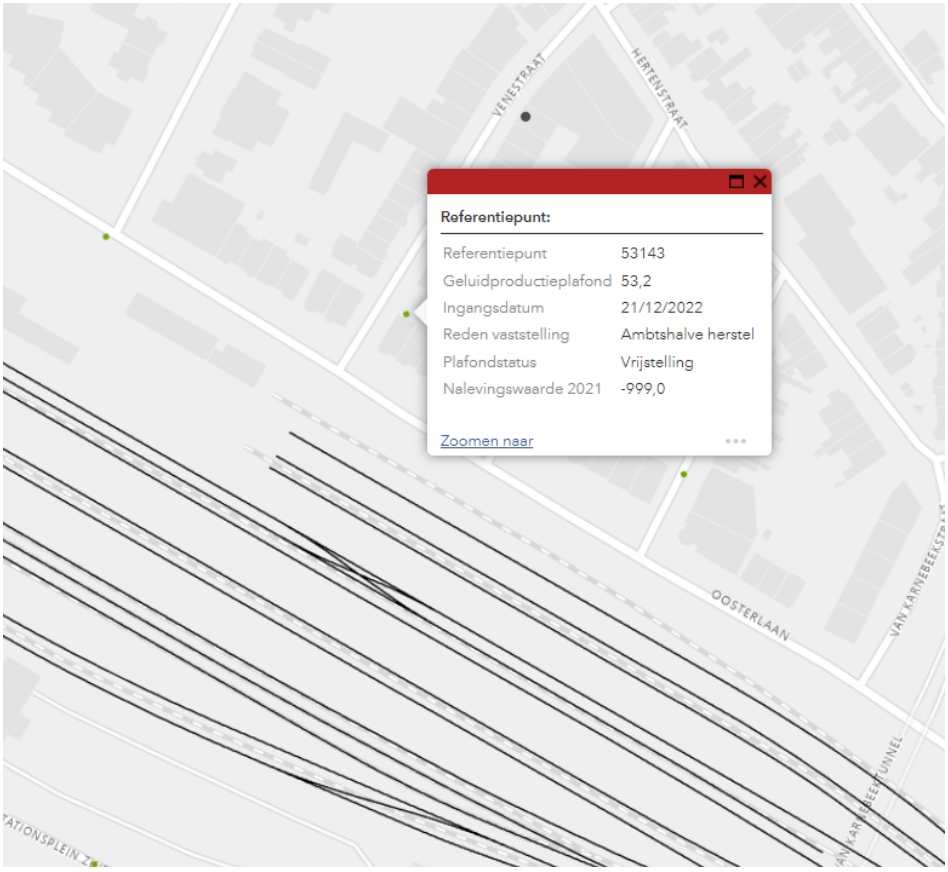
2.2 ProRail

2.2.1 De verantwoording voor railverkeerslawaai ontbreekt

Samenvatting zienswijze:
In de paragraaf 3.7.1 ontbreekt de verantwoording voor Railverkeerslawaai. Hierdoor is het niet mogelijk om het aspect Geluid te beoordelen. ProRail verzoek om de paragraaf aan te vullen met de ontbrekende gegevens.

Reactie van de gemeente:
In het kader van het bestemmingsplan is een geluidsonderzoek opgesteld. Het aspect spoor en rangeerterrein is kwalitatief onderbouwd onder het kopje 3.7.2. bedrijvigheid.

Naar aanleiding van de zienswijze is dit aspect nogmaals bekeken. Daarbij is als volgt geredeneerd:
Het GPP bedraagt 53.2 dB van het spoor.



Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond. Tot de zone behoort de ruimte aan weerszijden van de spoorweg.

Artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder schrijft hierover het volgende:
• *lid 1: Een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart, heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, als aangegeven in onderstaande tabel 3.1, afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt.*

Tabel 3.1: breedte van de geluidzones langs spoorwegen

hoogte geluidproductieplafond	breedte zone (m)
< 56 dB	100
≥ 56 dB < 61 dB	200
≥ 61 dB < 66 dB	300
≥ 66 dB < 71 dB	600
≥ 71 dB < 74 dB	900
≥ 74 dB	1200

De breedte van de zone bedraagt 100 meter. De woningen zijn gelegen op een afstand van 127 meter.
De ontwikkeling ligt buiten het aandachtsgebied van de spoorlijn. Het geluid van het spoor hoeft naar ons inzicht om die reden niet te worden betrokken.
Deze onderbouwing is eveneens aan ProRail voorgelegd. Bij mail van 19 april jl. heeft ProRail aangegeven zich te kunnen vinden in deze onderbouwing. Een nieuw akoestisch onderzoek is daarmee niet nodig.

De zienswijze is daarmee beantwoord en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Veiligheidsregio IJsselland

2.3.1 Verzocht wordt om aanpassing van de paragraaf over externe veiligheid

Samenvatting zienswijze:
De Veiligheidsregio geeft aan dat de paragraaf over externe veiligheid nog rammelt en verzoekt om aanpassing van paragraaf 3.7.6 onder het kopje `Mogelijkheid tot zelfredzaamheid'. Na de zin "Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met een druk op de knop uit te schakelen zijn', volgt namelijk een zin die niets te maken heeft met het genoemde gevaar van toxische gassen. Daarom wordt voorgesteld een nieuwe alinea in te voegen, zodat duidelijk is dat het gaat om maatregelen tegen een ander gevaar, namelijk explosiegevaar.

Reactie gemeente:
De gewenste aanpassingen zullen worden doorgevoerd.

2.3.2 Brandwerend glas bij explosiegevaar

Ook wijst de Veiligheidsregio op het feit dat de gevels en het dak van de woningen het beste brandwerend uitgevoerd kunnen worden met een brandwerendheid van 30 minuten van buiten naar binnen. Bij een incident op het spoor met brandbare gassen kan namelijk een BLEVE ontstaan. Vanwege de afstand tot het spoor zijn op de planlocatie secundaire branden te verwachten. Een brandwerend dak en brandwerende gevels beperken deze effecten. Dat betekent dat het dak het beste vliegvuurbestendig wordt gemaakt volgens NEN 6063 en dat de gevel voldoet aan brandklasse A2 volgens NEN-EN 13501-1. Scherfwerend glas is daarnaast nog een goede maatregel. Brandwerend glas heeft bij een explosiegevaar niet zoveel zin, omdat het glas door de druk van een explosie al uit de sponning is gevlogen.

Reactie gemeente:
De gewenste aanpassingen zullen worden doorgevoerd.

2.3.3 Bewoners tevoren instrueren wat te doen bij een incident

Bij de paragraaf "De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen' merkt de Veiligheidsregio op dat het inderdaad juist is om personen bij een calamiteit te informeren over hoe te handelen bij een incident. Maar dat het met name van belang is

om dat al te doen, voordat zich een incident voordoet, zodat mensen niet pas bij een incident instructies krijgen. Graag dit doorvoeren.

Reactie zienswijze:
De gewenste aanpassingen zullen worden doorgevoerd.

2.3.4 Advies

1. De ingekomen zienswijzen zijn tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om alle reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen.

2. Voorgesteld wordt om de zienswijze, zoals ingediend door de ARAG, namens mevrouw Benes en de heer Mussche gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond te verklaren. Wij stellen voor expliciet in het bestemmingsplan op te nemen dat het gebruik van een dakterras is uitgesloten als daartoe geen expliciete aanduiding is opgenomen. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

3. Voorgesteld wordt om de zienswijze van ProRail ongegrond te verklaren. Er is een nadere onderbouwing op dit punt aan ProRail voorgelegd, die daarmee ook heeft kunnen instemmen. Een nader akoestisch onderzoek is daarmee niet nodig.

4. Voorgesteld wordt om de zienswijze van de Veiligheidsregio gegrond te verklaren en de hierin voorgestelde wijzigingen door te voeren in de toelichting van het bestemmingsplan.