BLenD

**AANTEKENEN**
**EN PER GEWONE POST**

Aan de gemeenteraad van de
gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming
t.a.v. de heer [redacted]
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Datum
23 januari 2024
Ons kenmerk
23074
Uw kenmerk
-
Pagina's
3
Bijlagen
-

**ZIENSWIJZE**

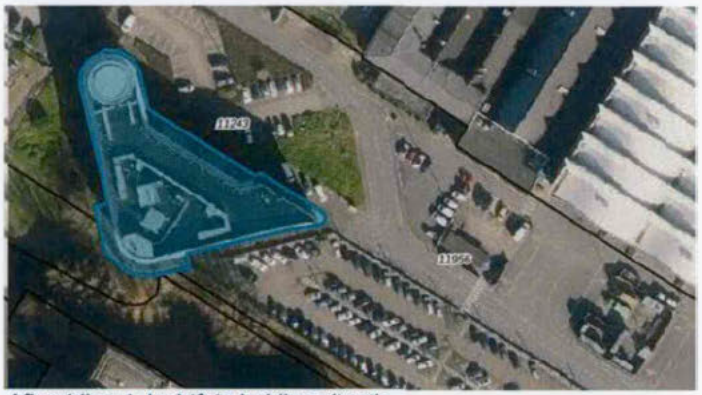
Geachte leden van de Raad,

Met ingang van 18 december 2023 is ter inzage gelegd het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorzone – District Z, Werkplaatsen en Lurelui', alsook het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Gedurende de terinzagelegging heeft u een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op die ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Namens de besloten vennootschap BPD Ontwikkeling B.V., (verder: BPD) maak ik hierbij tijdig gebruik om een zienswijze in te dienen.

BPD kan zich in grote lijnen verenigen met het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage is gelegd, doch meent dat ten onrechte onvoldoende rekening is gehouden met haar belangen terzake. Ik zal dat hieronder toelichten.

1. Relevante feiten en omstandigheden

BPD is eigenaar van een perceel aan de Hanzelaan 93. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie G, nummer 11243. Op het perceel is een kantoorgebouw gelegen. Het kantoorgebouw ligt gelegen binnen het plangebied. Het naastgelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie G, nummer 11956 is in gebruik als parkeerterrein.



*Afbeelding 1: luchtfoto huidige situatie*

In het huidige bestemmingsplan 'Spoorzone' is aan deze gronden de enkelbestemming kantoor toegekend. Tevens geldt daar de functieaanduiding 'parkeerterrein'. Het kantoorgebouw is gesitueerd in het bouwvlak. Op de gronden zijn nog drie andere bouwvlakken aangeduid, met een maximum bouwhoogte van 4 meter.

Ten tijde van de aankoop van het kantoorpand was BPD op de hoogte van de beoogde herontwikkeling van het gebied. BPD heeft daartoe een initiatiefplan opgesteld voor het kantoor Hanzelaan 93, met inachtneming van de doelstellingen voor het gebied zoals deze door de gemeente kenbaar zijn gemaakt. Dit heeft geresulteerd in een plan waarbij BPD het kantoorpand passend zal maken binnen het beoogde stedelijk woon-werk milieu. Dit heeft geresulteerd in een voornemen tot behoud van het huidige pand met de functie kantoor, in combinatie met het optoppen van het gebouw met woningen. Het plan is vervolgens verder toegespitst aan de hand van de door de gemeente opgestelde randvoorwaardenkaart.

In het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat is terinzagegelegd, is aan het perceel waarop het kantoorgebouw is gelegen de enkelbestemming 'Gemengd-4' toegekend. De gronden waarop thans het parkeerterrein is gelegen, worden grotendeels bestemd als 'Gemengd-5'. Het parkeren voor bewoners en bezoekers wordt binnen het plangebied volledig gesitueerd in een aantal mobiliteitshubs aan de randen van het plangebied. De verwezenlijking van het plan om woningen te creëren, is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid.

2. Gebruiksverbod

In artikel 8.6 wordt een gebruiksverbod geïntroduceerd. Op grond van artikel 8.6, onder a van de planvoorschriften mag het gebruik van gebouwen na oprichting of ingebruikname niet wijzigen. Op grond van artikel 8.6, onder b kan het college van burgemeester en wethouders door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van het onder a bepaalde, indien – kort gezegd – uit verkeersonderzoek blijkt dat het aantal verkeersbewegingen door de Koggetunnel niet te fors wordt.

In artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) staat (limitatief) opgesomd in welke gevallen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een project benodigd is. Daaruit volgt dat voor het afwijken van toegestaan gebruik van gebouwen en/of gronden een omgevingsvergunning is vereist op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder c Wabo, maar dat dit niet het geval is voor toegestaan gebruik.

Het bepaalde in het ontwerpbestemmingsplan onder 8.6 van de planvoorschriften staat daarmee op gespannen voet. Het voorschrift kan om die reden geen stand houden.

Bovendien is het voorgestelde planvoorschrift onduidelijk en daarmee rechtsonzeker. Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met het verbod. Geldt dit verbod alleen als het gebruik verandert van de ene in artikel 8.1 toegestane categorie in het andere? Of is al sprake van veranderd gebruik als de gebruiker van het pand zelf wijzigt, maar het gebruik wel binnen de bestemming zelfstandige kantoren blijft vallen? Ook om deze reden kan het gebruiksverbod niet in stand blijven.

Tot slot op dit onderdeel merk ik op dat het gebruiksverbod een verstrekkend beperkend voorschrift is, terwijl niet blijkt waarom gekozen wordt voor dit beperkende voorschrift of waarom niet volstaan kan worden met een minder beperkend voorschrift. De motivering ter

zake ontbreekt en zonder deze motivering is niet voldoende duidelijk waarom dit voorschrift (op deze wijze) noodzakelijk is. Ook om die reden kan het voorschrift geen stand houden.

3. Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 8.8 van de planvoorschriften van het ontwerpbestemmingsplan staat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In artikel 8.8.1 van de planvoorschriften staan daarbij de voorwaarden voor toepassing van die wijzigingsbevoegdheid opgenomen, maar zowel het vermelde onder a. als het vermelde onder e. ziet op het parkeren. Het is niet duidelijk of daarmee twee verschillende aspecten van het parkeren zijn bedoeld, en zo ja, welke aspecten dat dan betreft.

4. Parkeren

Op het naast het kantoorgebouw gelegen terrein is parkeren toegestaan – waarbij praktisch gezien vrijwel geen andere functies zijn toegestaan. Na inwerkingtreding van het ontwerpbestemmingsplan, is parkeren op die locaties planologisch niet meer toegestaan. Parkeren in de openbare ruimte is evenmin planologisch toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan vormt aldus een beperking van de parkeermogelijkheden zoals die thans gelden.

Daarin is voorzien door planologisch te voorzien in centrale parkeerhubs, waarin geparkeerd kan worden. Zo'n oplossing is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien het feitelijk realiseren van die parkeerhubs met daarin voldoende ruimte, daadwerkelijk is geborgd. Ten aanzien van de bestemmingen 'Cultuur en ontspanning' en 'Gemengd – 1' tot en met 'Gemengd – 7' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die – kort gezegd – inhoudt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts verleend wordt indien aangetoond wordt dat voldoende parkeergelegenheid bestaat of wordt gerealiseerd. Daarbij wordt verwezen naar artikel 22.1 van de planvoorschriften van het ontwerpbestemmingsplan. Met andere woorden: het bouwen van parkeerhubs met daarin voldoende parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte van de door het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte functies, is geborgd.

Evenwel wordt in artikel 22.1 van de planvoorschriften van het ontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van bestaande functies, waaronder die van Hanzelaan 93. Het is niet duidelijk waarom onderscheid gemaakt wordt tussen nieuwe functies, waarbij ook de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen wordt geborgd, en bestaande functies, waarbij de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen *niet* wordt geborgd. Voor alle functies geldt immers dat in de parkeerbehoefte wordt voorzien door middel van centrale parkeerhubs.

Door de voor het bestaande kantoorgebouw benodigde parkeerplaatsen op te nemen in artikel 22.1 van de planvoorschriften, wordt de realisatie van de parkeerplaatsen geborgd.

5. Conclusie en verzoek

Gelet op het vorengaande concludeert BPD dat het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorzone – District Z, Werkplaatsen en Lurelui' in ongewijzigde vorm niet voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Vriendelijk verzoek ik u dan ook om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat (i) artikel 8.6 van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen, (ii)

BLenD

artikel 8.8.1 van de planvoorschriften wordt aangepast zodat 'parkeren' daarin niet tweemaal voorkomt en (iii) dat in artikel 22.1 van de planvoorschriften wordt vermeld dat ook voorzien moet zijn in de parkeerbehoefte voor het kantoorgebouw Hanzelaan 93.

Met vriendelijke groet,
BLenD advocaten

[redacted]