

aantekenen

Raad van de gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Postbus 1474
8001 BL ZWOLLE

Hanzelaan 351
8017 JM ZWOLLE

info@wertheimadvocatuur.nl
T 038 7601383

KvK-nr. 62228943
BTW-nr. NL854716798B01

Zwolle, 6 maart 2023

Dossiernaam: Delta Coatings/Gem. Zwolle BP Oosterenk, Dokter van Deenweg 84-92 № 20230008
Uw kenmerk: Ontwerpbestemmingsplan Oosterenk, Dokter van Deenweg 84-92
Behandeld door: mr. J. oude Egbrink, advocaat
Mobiel: 31 6 86 83 88 35
E-mail: oudeegbrink@wertheimadvocatuur.nl

Geachte raadsleden,

1 Inleiding

1. Als advocaatgemachtigde van Delta Coatings B.V., eigenaar van kadastraal perceel B 6285, gelegen aan de Dokter van Deenweg 96-104, hierna aan te duiden als: **cliënte**, dien ik hierbij een zienswijze in over het ontwerpbestemmingsplan "Oosterenk, Dokter van Deenweg 84-92". Het ontwerpbestemmingsplan ligt blijkens de bekendmaking in het Gemeenteblad 2023, 24653 voor zienswijzen ter inzage van 26 januari 2023 tot en met 8 maart 2023. Deze zienswijze is dus tijdig ingediend.

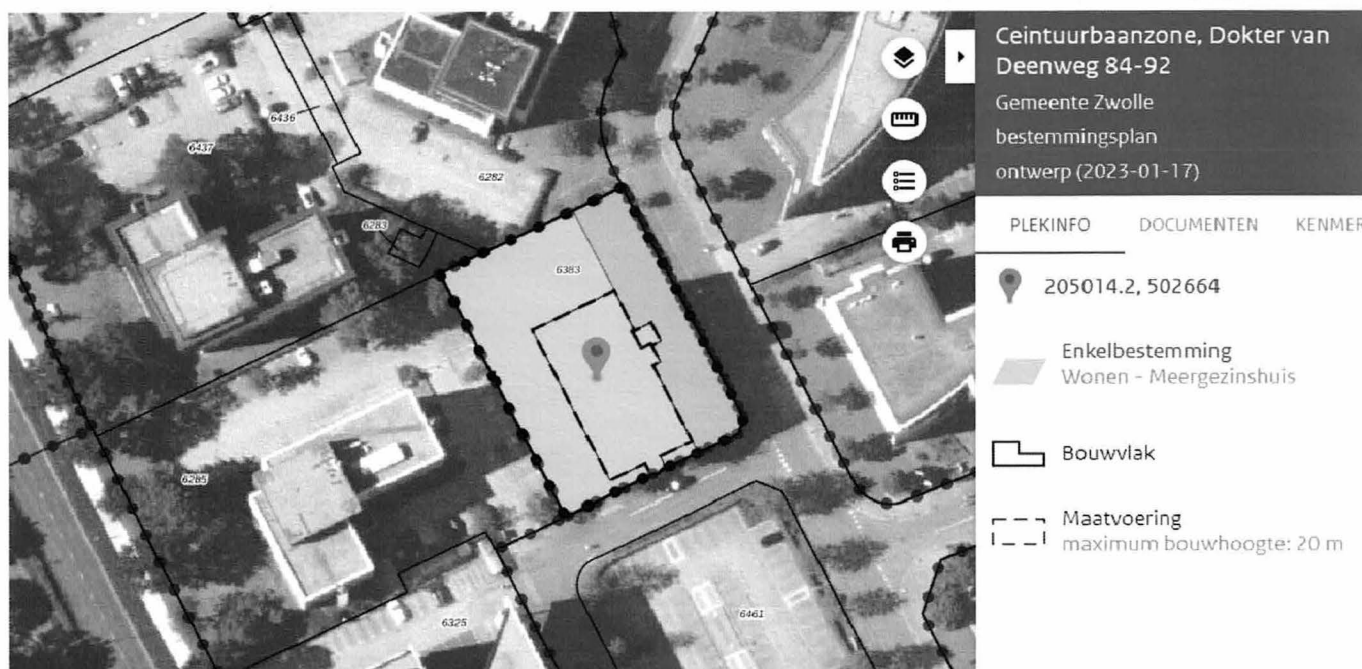
2 Inhoudsopgave

2. Deze zienswijze is als volgt opgebouwd:

1	Inleiding	1
2	Inhoudsopgave.....	1
3	Ontwerpbestemmingsplan Oosterenk, Dokter van Deenweg 84-92	2
4	Algemeen, zichtbaarheid pand	2
5	Planvoorschrift 4 Wonen – Meergezinshuis	3
6	Planvoorschrift 6 Algemene afwijkingsregels	5
7	Conclusie	5

3 Ontwerpbestemmingsplan Oosterenk, Dokter van Deenweg 84-92

3. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de transformatie van kantoorruimte naar 24 woningen. Dit vindt plaats op kadastraal perceel B 6383. Cliënte is eigenaar van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend B 6285. Op het perceel van cliënte is kantoorruimte gevestigd. Zie hieronder een uitsnede van de plankaart waaruit de ligging van de percelen ten opzichte van elkaar blijkt.



Figuur 1 Uitsnede plankaart www.ruimtelijkeplannen.nl

4. Cliënte vreest dat de transformatie van kantoorruimte naar woningen ten koste gaat van de zichtbaarheid van haar pand en gepaard gaat met overlast. Zij wijst u in het bijzonder op het volgende.

4 Algemeen, zichtbaarheid pand

5. Cliënte heeft er in een eerdere zienswijze op gewezen dat de gevel van het pand van initiatiefnemer wordt voorzien van groen. Ook wordt op het perceel van initiatiefnemer een groene erfafscheiding opgericht. Dit alles zorgt ervoor dat de zichtbaarheid van het pand van cliënte sterk vermindert omdat het groen aan de gevel van initiatiefnemer zal uitsteken. Bovendien zal het pand van cliënte door de op te richten groene erfafscheiding niet langer goed zichtbaar zijn waardoor bezoekers haar pand moeilijk kunnen vinden. Cliënte acht het daarom wenselijk dat ter hoogte van de T-splitsing bewegwijzering wordt geplaatst waarmee bezoekers naar haar pand worden geleid. Voor de volledigheid wordt de eerder ingediende zienswijze overgelegd als **productie 1**.

5 Planvoorschrift 4 Wonen – Meergezinshuis

6. Cliënte vreest ook voor overlast. Het project voorziet in de realisering van 24 appartementen op een bedrijventerrein. Cliënte acht dit onwenselijk. Zo vreest zij onder andere voor de veiligheid van spelende kinderen en toenemend klein vandalisme omdat haar perceel niet kan worden afgesloten en zodoende kan worden betreden.
7. Cliënte verzet zich verder tegen de transformatie van kantoorruimte naar 24 woningen omdat zij bevreesd is voor verkeers- en parkeeroverlast die voor haar onevenredig nadelig is en leidt tot verminderde bruikbaarheid van haar eigen kantoorruimte, bijvoorbeeld doordat die kantoorruimte minder geschikt en aantrekkelijk wordt voor haar huurders.
8. Wat betreft de verkeers- en parkeeroverlast wijst zij om te beginnen op het feit dat de parkeerbehoefte moet worden bepaald op grond van de Regeling parkeernormen 2016 (versie 2021) van de gemeente Zwolle¹ (hierna: Regeling). In de Regeling is, voor zover relevant, het volgende bepaald:
“Artikel 2. Bepalen parkeeropgave
(...)
2.2. De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de in het bijgevoegde kaartbeeld aangegeven indeling in schil centrum, centrum, niet stedelijk, matig stedelijk, sterk stedelijk en zeer sterk stedelijk. Een berekening die resulteert in een getal met een decimaal, wordt bij een decimaal van 4 of lager afgerond naar hetzelfde getal en bij een decimaal hoger dan 4 afgerond naar het eerstvolgende getal.

2.3. De parkeeropgave wordt als volgt bepaald:
a. Door toepassing van het gemiddelde in de bandbreedte van de Parkeerkencijfers CROW. Het realiseren van meer parkeerruimte is toegestaan tot aan de bovengrens die in de bandbreedte van de Parkeerkencijfers CROW is aangegeven;
b. Door onderscheid te maken in aandelen gebruikers en bezoekers. Gebruikers zijn de bewoners en de bedrijven die in een bouwwerk of op een terrein woonachtig of gevestigd zijn;
c. Er wordt rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in de Parkeerkencijfers CROW;
(...)”
9. Op grond van artikel 2.3, onder a, van de Regeling wordt de parkeeropgave bepaald door toepassing van het gemiddelde in de bandbreedte van de Parkeerkencijfers CROW. Op grond van de Parkeerkencijfers CROW geldt in matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom voor huur, etage, midden/goedkoop een minimum parkeercijfer per woning van 1,0 en een maximum van 1,8. Voor huur, etage, duur geldt een minimum parkeercijfer per woning van 1,4 en een maximum

¹ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR671622/1>.

van 2,2. Uitgaande van het gemiddelde in de bandbreedte van de Parkeerkencijfers komt de parkeerbehoefte uit op 34,4 (afgerond 35) parkeerplaatsen.

10. Vervolgens is in tabel 3 (p. 2) in het memo van Rho adviseurs van 14 november 2022 (bijlage 1 bij de plantoelichting) de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van de aanwezigheidspercentages. De parkeerbehoefte bedraagt op basis van de aanwezigheidspercentages op werkdagen in de avond 31.
11. Om te beginnen wordt voor goedkope en middelhuur het parkeercijfer ten onrechte naar beneden bijgesteld. In het memo van Rho adviseurs wordt voor goedkope huur een parkeercijfer van 0,8 per woning gehanteerd en voor middelhuur een parkeercijfer van 1,1 per woning (tabel 4.1). Voor de onderbouwing hiervan wordt gewezen op het gebruik van de woningen door specifieke doelgroepen (paragraaf 4.1 memo Rho adviseurs) en het mogelijke gebruik van alternatieven zoals openbaar vervoer en fiets (paragraaf 4.2 memo Rho adviseurs). Cliënte kan niet anders concluderen dan dat dit in strijd is met de Regeling. In de Regeling is namelijk bepaald dat de parkeeropgave wordt bepaald door toepassing van het gemiddelde in de bandbreedte van de Parkeerkencijfers CROW.
12. Volgens cliënte had het zelfs in rede gelegen om uit te gaan van het maximum in de bandbreedte van de Parkeerkencijfers omdat op grond van planvoorschrift 4.1, onder a een beroep-aan-huis is toegestaan. Het toestaan van een beroep-aan-huis leidt onvermijdelijk tot verkeersaantrekkende werking met parkeeroverlast tot gevolg.
13. Verder zijn de parkeerplaatsen achter de slagboom ten onrechte niet gekoppeld aan een woning. Dit maakt het mogelijk dat bewoners van één woning tegelijkertijd meerdere parkeerplaatsen in gebruik nemen. Dit zorgt ervoor dat bewoners van andere woningen moeten uitwijken naar de omgeving met verkeers- en parkeeroverlast tot gevolg.
14. Daarnaast kunnen de twee parkeerplaatsen voor de slagboom in gebruik worden genomen door anderen dan bezoekers en bewoners omdat er geen voorziening wordt getroffen om dit te voorkomen.
15. Bovendien ontbreekt in de planvoorschriften een voorwaardelijke verplichting dat de parkeerplaatsen moeten worden aangelegd en in stand moeten worden gehouden. Zonder voorwaardelijke verplichting bestaat het gevaar dat parkeerplaatsen in de toekomst worden opgeofferd voor andere doeleinden.
16. Cliënte kan dus niet anders concluderen dan dat de parkeerbehoefte te laag is vastgesteld. Daarbij komt dat de aanleg en instandhouding van de parkeerplaatsen niet is geborgd. Bewoners en bezoekers van de woningen kunnen niet uitwijken naar parkeerterreinen in de omgeving omdat deze zijn afgesloten met slagbomen. Enkel werknemers en bezoekers van bedrijven wordt

de toegang tot deze parkeerterreinen verleend. Dit leidt ertoe dat als alle parkeerplaatsen in gebruik zijn moet worden uitgeweken naar elders. Het is niet ondenkbaar dat bewoners en bezoekers hun voertuig op straat parkeren met verkeers- en parkeeroverlast tot gevolg. Ook de bereikbaarheid van het perceel van cliënte kan in dat geval in het gedrang komen.

6 Planvoorschrift 6 Algemene afwijkingsregels

17. Verder verzet cliënte zich tegen de planvoorschriften 6.2, onder a en 6.2, onder i.
18. Planvoorschrift 6.2, onder a staat het toe om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bij recht in de regels gegeven aantallen tot niet meer dan 10 % van die aantallen. Concreet betekent dit dat in afwijking van planvoorschrift 4.5, onder i twee extra woningen kunnen worden toegestaan.
19. Verder staat planvoorschrift 6.2, onder i het toe om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de planvoorschriften ten behoeve van bed & breakfast.
20. Dit alles leidt tot een hogere parkeerbehoefte waarin niet kan worden voorzien en dus extra verkeers- en parkeeroverlast tot gevolg (zie hierboven).

7 Conclusie

21. Gelet op het bovenstaande dient uw gemeenteraad af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan dan wel dient uw gemeenteraad het bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

J. oude Egbrink



productie 1

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Zwolle
Afdeling Fysieke leefomgeving, sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Postbus 1474
8001 BL ZWOLLE

Hanzelaan 351
8017 JM ZWOLLE

info@wertheimadvocatuur.nl
T 038 7601383
F 085 8768934

tevens per mail omgevingsvergunning@zwolle.nl

KvK-nr. 62228943
BTW-nr. NL854716798B01

Zwolle, 21 januari 2022

Dossienaam: Delta Coatings B.V./Terwel (Dokter van Deenweg 88) № 20210050
Uw kenmerk: 0193ESUITE2853112021
Behandeld door: mr. drs. R.S. Wertheim, advocaat
Mobiel: +31 6 51 78 62 73
E-mail: wertheim@wertheimadvocatuur.nl

Geacht college,

1. Als advocaatgemachtigde van Delta Coatings B.V. (hierna: **cliënte**) te Zwolle dien ik hierbij een zienswijze in over de aanvraag omgevingsvergunning voor kadastraal perceel B 6383 aan de Dokter van Deenweg 84-92 te (8025 BL) Zwolle (hierna: **perceel initiatiefnemer**). Blijkens de bekendmaking in Gemeenteblad 2022, nr. 2450¹ is er een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan van kantoorvilla naar 24 appartementen en het veranderen van de inrit.

1 Inleiding

2. Cliënte is eigenaar van het naastgelegen kadastraal perceel B 6285 aan de Dokter van Deenweg 96-104 te (8025 BJ) Zwolle (hierna: **perceel cliënte**). Zowel het perceel van initiatiefnemer als het perceel van cliënte liggen in het plangebied van bestemmingsplan "Ceintuurbaanzone".² Hieronder treft u aan een uitsnede van de plankaart waaruit de ligging van de percelen ten opzichte van elkaar blijkt.

¹ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-2450.html>.

² https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BP11002-0004/r_NL.IMRO.0193.BP11002-0004_index.html.



Figuur 1 Uitsnede plankaart www.ruimtelijkeplannen.nl

3. Cliënte vreest dat het project op het perceel van initiatiefnemer onder andere leidt tot verminderde zichtbaarheid van haar pand. Ook vreest cliënte voor overlast. Zij wijst u in het bijzonder op het volgende.

2 Aandachtspunten

2.1 Zichtbaarheid pand

4. Blijkens de ontvangen stukken die aan de vergunningaanvraag ten grondslag liggen wordt de gevel van het pand van initiatiefnemer voorzien van groen. Ook wordt op het perceel van initiatiefnemer een groene erfafscheiding opgericht. Dit alles zorgt ervoor dat de zichtbaarheid van het pand van cliënte sterk vermindert omdat het groen aan de gevel van initiatiefnemer zal uitsteken. Bovendien zal het pand van cliënte door de op te richten groene erfafscheiding niet langer goed zichtbaar zijn waardoor bezoekers haar pand moeilijk kunnen vinden. Cliënte acht het daarom wenselijk dat ter hoogte van de T-splitsing bewegwijzering wordt geplaatst waarmee bezoekers naar haar pand worden geleid.

2.2 Boom

5. Verder lijkt het erop dat initiatiefnemer een boom op het perceel van cliënte onderdeel wil laten uitmaken van zijn project. Hieronder treft u aan een uitsnede uit de situatieschets die onderdeel uitmaakt van de vergunningaanvraag. De desbetreffende boom is in de situatieschets omcirkeld.



Figuur 2 Uitsnede situatieschets

6. Cliënte wijst u er uitdrukkelijk op dat de omcirkelde boom zich bevindt op haar perceel en niet op het perceel van initiatiefnemer. Voor zover u voornemens bent om voor de omcirkelde boom een instandhoudingsverplichting aan de te verlenen omgevingsvergunning te verbinden is dit rehtens niet mogelijk omdat initiatiefnemer het niet in zijn macht heeft om deze boom in stand te houden.
7. Daarnaast is cliënte niet voornemens om voor andere activiteiten die op haar perceel moeten plaatsvinden toestemming te verlenen.

2.3 Overlast

8. Cliënte vreest ook voor overlast. Het project voorziet in de realisering van 24 appartementen op een bedrijventerrein. Cliënte acht dit onwenselijk. Zo vreest zij onder andere voor de veiligheid van spelende kinderen en toenemend klein vandalisme omdat haar perceel niet kan worden afgesloten en zodoende kan worden betreden.

2.4 Onduidelijkheid in vergunningaanvraag

9. Verder is cliënte in de vergunningaanvraag op een onduidelijkheid gestuit. Zo wordt in de aanvraag (p. 1/9) de vraag "Blokkerende onderdelen weglaten" beantwoord met "Ja". Cliënte verzoekt u om aan te geven wat hiermee wordt bedoeld.

3 Verzoek

10. Namens cliënte verzoek ik u bij beoordeling van de vergunningaanvraag het bovenstaande in uw afwegingen te betrekken en mij van de verdere besluitvorming op de hoogte te houden. Voorts verzoek ik u alle stukken die aan de vergunningaanvraag ten grondslag liggen binnen een week na heden toe te sturen op info@wertheimadvocatuur.nl. Cliënte heeft de vergunningaanvraag

tezamen met een viertal bijlagen ontvangen, maar uit de aanvraag (p. 8-9/9) blijkt echter dat hierbij een tiental bijlagen horen.

11. Uw berichten zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

R.S. Wertheim

io

