

Expertisecentrum
ECR - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 23 96
j.van.den.berg@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Nota van zienswijzen

**Bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, Dokter van
Deenweg 84 - 92**

Datum	18 april 2023
Titel	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84 -92

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijze	5
2.1	Wertheim advocatuur b.v., de heer J. oude Egbrink, namens Delta Coatings B.V.	5
2.1.1	Advies	9

1 Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84 -92” heeft met ingang van donderdag 26 januari 2023 tot en met woensdag 8 maart 2023 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gelijktijdig is, gebruikmakend van de coördinatieregeling uit de Wro, de ontwerp omgevingsvergunning voor het transformeren van een kantoorvilla naar 24 appartementen op het perceel Dokter van Deenweg 84 -92 en het ontwerp besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai Dokter van Deenweg 84 -92 ter inzage gelegd.

Bevoegdheden bestuur

De vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief de behandeling van de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, vindt plaats door de gemeenteraad. Het college (of via mandatering) beslist over de met het bestemmingsplan mee gecoördineerde aanvraag om besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai en de aanvraag omgevingsvergunning, inclusief de zienswijze daarover.

Abusievelijk is in de publicatie een verkeerde naam van het bestemmingsplan opgenomen. In de publicatie is de naam “Oosterenk, Dokter van Deenweg 84 -92” in plaats van “Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84 -92” vermeld. Aangezien duidelijk is welk adres het betreft, het perceel Dokter van Deenweg 84 -92 is gelegen in de wijk Oosterenk en in de publicatie een link is opgenomen naar het bestemmingsplan, zijn er geen processuele belangen geschaad.

Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken is op woensdag 25 januari 2023 gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad.

Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP20010-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<https://publiek.tercera-ro.nl/official/0193/NL.IMRO.0193.BP19018-0003/>

Eenieder kon op een computer in het informatiecentrum van het stadskantoor het digitale plan raadplegen.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan is één schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht door:

- Wertheim advocatuur b.v., de heer J. oude Egbrink, namens Delta Coatings B.V

Deze zienswijze is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Datum	18 april 2023
Titel	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84 -92

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid van de zienswijze

De zienswijze is tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen deze zienswijze inhoudelijk te behandelen.

2 Zienswijze

Wij hebben de zienswijze kort samengevat en van commentaar voorzien.

2.1 Wertheim advocatuur b.v., de heer J. oude Egbrink, namens Delta Coatings B.V.

Samenvatting zienswijze

Algemeen, zichtbaarheid pand

Reclamant is eigenaar van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend B 6285. Op het perceel van reclamant is kantoorruimte gevestigd. De transformatie van kantoor naar woningen gaat ten koste van de zichtbaarheid van het pand. Door het opnemen van een groene erfafscheiding wordt de zichtbaarheid van het pand sterk verminderd, omdat het groen aan de gevel zal uitsteken. Bezoekers van zijn pand kunnen het hierdoor moeilijker vinden. Verzocht wordt om ter hoogte van de T-splitsing bewegwijzering te plaatsen waarmee bezoekers naar zijn pand worden geleid.

Reactie gemeente

Het plan maakt de transformatie van een bestaand kantoorgebouw naar woningen mogelijk. Het casco van het gebouw blijft bestaan.

De vergroening van de gevels dragen bij aan een verbetering van de biodiversiteit, het verminderen van hittestress rondom het gebouw en zorgen voor een verbeterde uitstraling. Vanuit die aspecten bekeken is het initiatief aan de Dr. Van Deenweg 84-92 een voorbeeldproject voor Oosterenk. De groene gevel zal ten opzichte van de huidige gevellijn enkele centimeters uitsteken. Oosterenk heeft een stedenbouwkundige opzet waarbij gebouwen op ruime afstand ten opzichte van elkaar zijn gepositioneerd. Wanneer iemand op de Dr. Van Deenweg loopt, fietst of met de auto rijdt zijn niet op elk moment alle (achterliggende) gebouwen waar te nemen. Afhankelijk van de plek waar je staat zijn er vanwege de ruime stedenbouwkundige opzet doorzichten zodat je andere gebouwen kunt zien. Op het moment dat men voor het gebouw aan de Dr. Van Deenweg 84-92 staat is het niet mogelijk om het achterliggende gebouw aan de Ceintuurbaan zijde te zien. De meeste mensen bewegen echter vanaf de Dr. Van Deenweg richting noord of zuid. Vanaf beide kanten is er zicht op het gebouw aan de Dr. Van Deenweg 96-104. Ook met de groene gevel blijft het pand erachter goed en voldoende zichtbaar. Het verschil in de nieuwe situatie met de paar centimeters extra is met het oog op afstand nauwelijks waar te nemen.

Daarnaast biedt het huidige bestemmingsplan Ceintuurbaanzone de nodige ruimte. Per perceel mag maximaal 55% bebouwd worden. Dat percentage is nog niet bereikt. Het totale oppervlak van de kavel is: 1713 m², dat betekent dat max. 942 m² bebouwd mag worden. In de huidige situatie is 447 m² bebouwd. In de nieuwe situatie met verdikte gevel blijft het bebouwd percentage ruimschoots onder de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. In de nieuwe situatie is in het bestemmingsplan het bouwvlak bijna geheel verkleind tot de huidige bebouwing.

Reclamant is daarnaast bezorgd dat door de groene erfafscheiding zijn pand niet goed zichtbaar meer is waardoor bezoekers het pand moeilijk kunnen vinden. De groene

erfafscheiding wordt ca. 1 meter hoog. Hier kunnen mensen overheen kijken. Daarnaast draagt de groene erfafscheiding bij aan de biodiversiteit ter plekke en een groenere uitstraling van het gebied. Beide aspecten sluiten aan op de ambities uit de Omgevingsvisie van Zwolle en de "Gebiedsvisie Oosterenk Zwolle, Sterk, groen en gezond". Gelet op het bovenstaande gaat dit niet ten koste van de zichtbaarheid van het pand van reclamant.

Samenvatting zienswijze

Planvoorschrift 4 Wonen – Meergezinshuis

- Overlast

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

Reactie gemeente

Het plangebied is gelegen in een kantoorgebied en niet op een bedrijventerrein. In dit gebied bevinden zich kleine, middelgrote en grote kantoorgebouwen en twee scholen. De gebouwen zijn omgeven door snippergroen, parkeerterreinen met slagbomen, hekken en fietsenstallingen. Het gebied kent weinig samenhang. Op 23 november 2020 heeft de gemeenteraad de "Gebiedsvisie Oosterenk Zwolle, Sterk, groen en gezond" vastgesteld. Het doel van de visie is om een gezamenlijk gedragen identiteit en stedelijke uitgangspunten voor het gebied vast te stellen, die richting geven aan alle actuele en toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast is de visie een beoordelingskader voor initiatieven op de korte en lange termijn. In de visie is voor elke gebied een gebiedsprofiel opgesteld. Het plangebied valt in het gebied: 'Oosterenk boulevard: stedelijk wonen en voorzieningen in het hart'. De uitdaging in het gebied 'Oosterenk boulevard' is het creëren van een aaneengesloten en samenhangend woongebied. Met dit plan wordt een bestaand kantoorgebouw getransformeerd in een woongebouw ten behoeve van 24 appartementen. Het plan past binnen de hoofdlijnen en ambities van de visie.

Om een woongebied goed te laten functioneren, zijn er genoeg woningen nodig. Momenteel zijn er meer kantoorgebouwen in de omgeving die al zijn getransformeerd naar woningen dan wel in de toekomst naar woningbouw zullen worden getransformeerd. Onduidelijk is waarom woningbouw op deze locatie op voorhand zal leiden tot klein vandalisme.

Samenvatting zienswijze

- Verkeer -en parkeeroverlast

De transformatie van kantoor naar woningen gaat gepaard met verkeer-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 zijn huurders. Daarnaast is reclamant van mening dat de parkeeropgave in strijd met de Regeling parkeernormen 2016 (versie) 2021 van de gemeente Zwolle is bepaald. Op grond van deze regeling wordt deze bepaald door toepassing van het gemiddelde in de bandbreedte van de

Parkeerkencijfers CROW. Voor goedkope en middelhuur is het parkeercijfer ten onrechte naar beneden bijgesteld. De parkeerbehoefte is te laag vastgesteld.

Reactie gemeente

Op grond van de Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 wordt de parkeeropgave bepaald door toepassing van het gemiddelde in de bandbreedte van de Parkeerkencijfers CROW. (zie artikel 2.3 sub a van de regeling) Ook wordt rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages. (zie artikel 2.3 sub c van de regeling) In de memo "Parkeren – herontwikkeling Dokter van Deenweg 98 -92, Zwolle, van RHO adviseurs, die als bijlage 1 van de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen, is op basis hiervan de parkeerbehoefte bepaald op 31 parkeerplaatsen.

Op grond van artikel 2.4.1 van de regeling kan worden afgeweken van de bovengenoemde artikelen uit de regeling voor het aandeel gebruikers als het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt indien:

"Sub b onder 3 buiten het parkeervergunningsgebied zich één of meerdere van de onderstaande situaties voordoen:

3. als naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende gemotiveerd en onderbouwd is dat het realiseren van de parkeeropgave of wel laad- of losruimte niet of slechts gedeeltelijk noodzakelijk is"

Onderbouwing afwijking

Aan de voorzijde van het gebouw aan de Dokter van Deenweg wordt alle bestaande verharding verwijderd en een gemeenschappelijke tuin aangelegd, voorzien van diverse beplanting, een pad en de hoofdentree. Dit draagt bij aan een verbetering van de biodiversiteit, het verminderen van hittestress rondom het gebouw en zorgt voor een verbeterde uitstraling. Dit sluit ook aan bij de ambities uit "Gebiedsvisie Oosterenk Zwolle, Sterk, groen en gezond". Daarnaast wordt in bovengenoemde memo gemotiveerd onderbouwd dat voor 7 appartementen met één slaapkamer voor het aandeel bewoners een lagere parkeernorm is toegepast. In de bovengenoemde parkeermemo is in tabel 4.1 (parkeerbehoefte maatwerk) voor deze appartementen abusievelijk een parkeernorm van 0,8 opgenomen. Dit moet een parkeernorm van 0,9 zijn. Zoals op pagina 4 van de memo is aangegeven, blijkt uit onderzoek dat de parkeervraag van de doelgroep "één -en twee persoonshuishoudens " van appartementen met één slaapkamer de parkeervraag van bewoners 80 % conform de gemeentelijke parkeernorm is. De parkeernorm voor bewoners bedraagt 1,1. 80 % hiervan is dan afgerond een parkeernorm van 0,9. De tabellen 4.1 en 4,2 uit de parkeermemo zijn hierop aangepast. Gelet hierop is de parkeerbehoefte 29 parkeerplaatsen. Aangezien er 29 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn, voldoet het aan de regeling Parkeernormen. De gewijzigde memo wordt is als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Samenvatting zienswijze

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.

Reactie gemeente

Gelet op de grootte van de appartementen is het zeer onwaarschijnlijk dat er een beroep aan huis zal worden gevestigd. De mogelijkheid hiervoor zal worden geschrapt in de regels.

Samenvatting zienswijze

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. 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. 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. Ook kan dit ertoe leiden dat bewoners en bezoekers op straat moeten parkeren met verkeers- en parkeeroverlast tot gevolg. Ook de bereikbaarheid van het perceel van cliënte kan in dat geval in het gedrang komen.

Reactie gemeente

Het niet toewijzen van de parkeerplaatsen aan een woning zorgt dat gemiddeld genomen de parkeerplaatsen beter benut worden. Immers niet elke bewoner is op zelfde tijdstip thuis/ aanwezig. Om die reden worden ook de aanwezigheidspercentages toegepast.

Om het parkeerterrein te bereiken, moeten gebruikers door een slagboom. Ondanks dat bezoekers ook achter de slagboom kunnen parkeren, kan deze slagboom voor een 'barrière' zorgen. Met als gevolg dat bezoekers (voor kort bezoek) elders in de omgeving gaan parkeren. Deze parkeerplaatsen moeten ervoor zorgen dat (kort)bezoek, niet uitwijkt naar de parkeerplaatsen in de omgeving. Ook wordt middels een (verkeers)bord kenbaar gemaakt dat het parkeerterrein voor bezoekers van het complex te gebruiken is. Door de inrichting rondom deze parkeerplaatsen te laten aansluiten bij totale plan zullen de parkeerplaatsen voor de slagboom zich onderscheiden als niet zijnde openbare parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen zijn reeds aanwezig en liggen op eigen terrein. Daarnaast is het bestemmingsplan het bouwvlak zo goed als beperkt tot de huidige bebouwing, waardoor het overige deel beschikbaar blijft voor parkeren. Onduidelijk is waarom er een verplichting zou moeten worden opgenomen dat deze moeten zijn aangelegd en in stand moeten worden gehouden.

Op straat zijn in de nabijheid de nodige openbare parkeerplaatsen aanwezig. Drie parkeerplaatsen op de rijbaan naast de inrit naar het parkeerterrein en nog zeven parkeerplaatsen verderop op de rijbaan rondom "de lus" in de Dokter van Deenweg. Parkeerdrukmeting(en) laten daarnaast zien dat deze parkeerplaatsen overdag vaak

bezet zijn, maar in de avonduren grotendeels vrij zijn. Juist in de avonduren is de grootste parkeerbehoefte/ het maatgevend moment.

Samenvatting zienswijze

Planvoorschrift 6 Algemene afwijkingsregels

Op grond van de algemene afwijkingsregels kan het aantal woningen met 2 toenemen, en kan worden afgeweken ten behoeve van bed & breakfast. Dit kan leiden tot een hogere parkeerbehoefte waarin niet kan worden voorzien met extra verkeers- en parkeeroverlast tot gevolg

Reactie gemeente

Op grond van artikel 6.2 van de planregels kan voor de bovengenoemde punten bij een omgevingsvergunning worden afgeweken. Van de genoemde afwijkingen kan op grond van artikel 6.3 van de planregels slechts gebruik worden gemaakt, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van o.a. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid. Het bestemmingsplan is gecoördineerd met de omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Uit deze omgevingsvergunning blijkt dat er geen gebruik gemaakt wordt van deze afwijkingsmogelijkheid. Mocht er in de toekomst een aanvraag worden ingediend, dan zal dit slechts worden toegestaan als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van o.a. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid. Er kan dus niet op voorhand worden gesteld dat deze afwijkingsmogelijkheid zal leiden tot extra verkeers- en parkeeroverlast.

Samenvatting zienswijze

Er wordt verzocht af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan dan wel vast te stellen met inachtneming van de zienswijze.

Reactie gemeente

Gelet op de beantwoording van de zienswijze, is er geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

2.1.1

Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Datum	18 april 2023
Titel	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84 -92