



usg legal
professionals

Gemeenteraad Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming
T.a.v. Mw. J. van den Berg
Lübeckplein 2
8017 JZ Zwolle

VALID Expres en gewone post

Tevens per e-mail: postbus@zwolle.nl

Utrecht, 8 juli 2016

Onderwerp: Langius / zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Westenholte
Onze referentie: O0476846.376/210043
Behandeld door: De heer mr. N. Brink (nanno.brink@usglegal.nl)

Geachte leden van de raad,

Namens de heer en mevrouw Langius, wonende op Ankerweg 7 te Zwolle (hierna te noemen cliënten), dien ik een zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan Westenholte. Tot en met 13 juli 2016 kan een zienswijze worden ingediend tegen het ontwerp. Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk, indien uw Raad het plan vaststelt. Het huidige bestemmingsplan kent aan de (te ontwikkelen) locatie een maatschappelijke functie toe.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de uitgangspunten van het ontwerp bestemmingsplan. Het tast hun belangen, waaronder het recht op woongenot, op onaanvaardbare wijze aan. Daarnaast is het ontwerp op onzorgvuldige wijze tot stand gekomen, zijn de belangen onvoldoende afgewogen en ontbreekt een deugdelijke motivering. In deze brief zet ik de zienswijzen nader uiteen.

Groenbeleid Zwolle

De toelichting op het bestemmingsplan geeft aan dat de omgeving zich kenmerkt als kleinschalig met een dorps karakter. Er is veel groen aanwezig met een overgang naar het landelijk gebied. Uw Raad heeft in het Groenbeleidsplan aangegeven natuurwaarden belangrijk te vinden en deze een duidelijk herkenbare rol in de stad te willen geven. Het verbaast cliënten dan ook dat de woningbouwlocatie binnen het plangebied hoofdzakelijk de bestemming Wonen heeft. Een bestemming die doorloopt tot aan de grens van perceel van cliënten. De ontwikkelaar is voornemens zeven woningen te bouwen. Het bestemmingsplan doet daar nog een schepje bovenop door in artikel 6.6.1 te bepalen dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het aantal woningen om nog meer woningen toe te staan.



De te ontwikkelen locatie zal met het onderhavige bestemmingsplan niet alleen geen bijdrage leveren aan het groenbeleid zoals uw Raad dat voorstaat, maar zelfs afbreuk hieraan doen. Naast de realisatie van de woningen komen er aan-, uit- en bijgebouwen bij, alsook terrassen, bestrating en andersoortige verhardingen. Door het niet opnemen van de bestemmingen Groen en Water is een zorgvuldige landschappelijke inpassing niet gewaarborgd. Deze aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de wijk tast het woongenot van cliënten op onaanvaardbare wijze aan.

Woonagenda

In de Woonagenda geeft de gemeente aan, kort gezegd, een gedifferentieerd woningaanbouw na te streven. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet enkel in de bouw van reguliere woningen, dus in het hoge segment. Het plan draagt op geen enkele wijze bij aan sociale woningbouw of wonen met zorg. Het lijkt erop, ook als je kijkt hoe groot het woningbouwvlak is ingetekend op de plankaart en gebruikmaking van artikel 6.6.1 derhalve in de rede ligt, dat men streeft naar winstmaximalisatie in plaats van bouwen met een visie en een gedifferentieerd aanbod. De bouw van het nieuwe wijkcentrum in Stinspoort zal het nodige hebben gekost.

Parkeren en verkeer

De parkeerdruk in de wijk zal aanzienlijk toenemen. Duurdere woningen betekent ook twee tot drie auto's per gezin. Daarnaast zal men zeker in de weekenden gasten ontvangen die ook met de auto komen. Er zullen zowel parkeerplaatsen op eigen terrein komen als in de openbare ruimte. Niet zelden worden parkeerplaatsen en garages op eigen terrein opgeofferd voor aan- en uitbouwen bij de woning. Gezien de huidige wijkstructuur is niet in te zien hoe en waar er extra openbare parkeerplaatsen kunnen komen. Het bestemmingsplan geeft hier in ieder geval geen antwoord op. Cliënten kunnen dan ook niet anders concluderen dat het drukker in de wijk zal worden wat parkeren betreft. Dit gaat ten koste van de bereikbaarheid van het perceel van cliënten.

Binnen de wijk geldt een snelheidsregime van 30 km per uur. Door de realisatie van de woningen zullen de verkeersbewegingen fors toenemen. Reeds is betoogd dat één gezin vaak twee tot drie auto's heeft. Deze verkeersaantrekkende werking zal de verkeersveiligheid geen goed doen. Het bestemmingsplan gaat op geen enkele manier in hoe de veiligheid wordt gewaarborgd. Komen er op strategische punten drempels of wegversmallingen om de snelheid eruit te halen? Daarnaast bieden de smalle wegen geen voldoende ruimte voor het bouwverkeer dat zich kenmerkt door kolossale vrachtwagens. Gezien de huidige parkeerdruk, vermeerdering en vermenging van verkeer – auto's, fietsers, brommers – en de aanwezigheid van bouwverkeer, zullen verkeersongevallen onherroepelijk plaatsvinden.

Wanneer de ijsbaan in de winter in gebruik is, heeft dit een grote verkeersaantrekkende werking. Auto's worden in de wijk geparkeerd en soms zelfs op privé terrein. Cliënten vragen zich dan ook af hoe de gemeente het parkeren ten behoeve van de ijsvereniging gaat oplossen met het nieuwe bestemmingsplan.

Wateroverlast

De toelichting op het bestemmingsplan gaat in op het voorkomen van wateroverlast. Zo adviseert de toelichting een drempelhoogte van 20 cm boven het straatpeil, oftewel verhoogd bouwen. Dit is een goed advies, maar het betekent wel dat wateroverlast binnen de woningbouwlocatie wordt afgewenteld op de omliggende wijk waaronder het perceel van cliënten. Het klimaat verandert, de neerslag neemt aanzienlijk toe. Het mag duidelijk zijn dat het afwentelen van het regenwater op onder andere het perceel van cliënten simpelweg niet aanvaardbaar is.



Eerder is betoogd dat de locatie in hoge mate bebouwd zal worden door de afwezigheid van de bestemmingen Groen en Water. Het hemelwater kan dan ook niet binnen de woningbouwlocatie worden opgevangen en verwerkt. Dit is geheel in strijd met het Waterbeheer 21 eeuw wat als peiler heeft: vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren.

Woongenot

De bouw mogelijkheden van het ontwerp bestemmingsplan staan op gespannen voet met de privacy van cliënten. Zeven of zelfs nog meer woningen op het perceel met de nodige inkijk vanaf de verdiepingen, de bestemming Wonen tot op de perceelsgrens, mogelijk een ontsluitingsweg langs de erfafscheiding met de nodige geluid- en stankoverlast van auto's en uitlaatgassen: cliënten vrezen terecht voor aantasting van het woongenot en schending van hun privacy. Ook hun zonnige tuin waar zij graag vertoeven zal in schaduw worden gehuld door de te bouwen woningen. Daarnaast is er sprake van een verminderd uitzicht door de oprukkende bebouwing.

Met schrik hebben cliënten in de toelichting gelezen dat de locatie zich leent voor woningbouw, maar ook voor kleinschalige ondergeschikte functies als horeca. Wat is uw Raad van plan? Komt er een gelegenheid om alcoholische consumpties te nuttigen wat met de nodige overlast gepaard kan gaan? Zo ja, dan kunt u schermen met het argument van handhaven van de regelgeving bij constatering van overlast, maar ook u weet dat een handhavingstraject een lange doorlooptijd kent zonder garantie op succes. Gedurende deze doorlooptijd zitten cliënten wel in een op zijn zachts gezegd zeer vervelende situatie.

Conclusie

Alles overwegende komen cliënten dan ook tot de conclusie dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp bestemmingsplan is niet zorgvuldig voorbereid, mist een goede belangenafweging en ontbeert een deugdelijke motivering. De belangen van cliënten, die recht hebben op woongenot, privacy en veiligheid, worden bij vaststelling van het bestemmingplan op onaanvaardbare wijze aangetast. Cliënten verzoeken uw raad dan ook het onderhavige bestemmingsplan in deze hoedanigheid niet vast te stellen.

Hoogachtend,

i.o. 

N.Brink