

AANGETEKEND

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming
t.a.v. mevrouw J. van den Berg
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Tevens per mail: J.van.den.Berg@zwolle.nl

Datum: 18 oktober 2016
Onze ref.: **Kok/Gemeente Zwolle** 160922 CS/MK
Uw ref.:
Behandelaar: mr. C.E. van Staveren, advocaat
Direct tel. nr.: (038) 428 00 90 (secr.)
Direct fax nr.: (038) 428 00 80
E-mailadres: cevanstaveren@benthamgratama.nl

Zienswijze tevens Wob-verzoek

Geacht college, geachte mevrouw Van den Berg,

Als advocaat en gemachtigde van:

1. de heer en mevrouw Kok, wonende aan de Zwarteweg 98 te (8017 AZ) Zwolle;
2. de heer J.H. Hutten, wonende aan de Zwarteweg 100 te (8017 AZ) Zwolle;
3. de heer J. Bouwer, wonende aan de Zwarteweg 102 te (8017 AZ) Zwolle;
4. de heer A. Wildeman, wonende aan de Zwarteweg 96 te (8017 AZ) Zwolle;
5. de heer B. Hutten, wonende aan de Zwarteweg 88 te (8017 AZ) Zwolle;
6. de heer J.C. Vrijmoed, wonende aan de Zwarteweg 86 te (8017 AZ) Zwolle;
7. de heer J. de Vos, wonende aan het Beverveld 12 te (8017 LB) Zwolle;
8. de heer P.J. Schollaardt, wonende aan het Beverveld 14 te (8017 LB) Zwolle;
9. de heer F.J. Libregt, wonende aan het Beverveld 29 te (8017 LA) Zwolle;
10. de heer E.J. Agterhuis, wonende aan het Beverveld 31 te (8017 LA) Zwolle;
11. de heer C.T. Meester, wonende aan het Beverveld 33 te (8017 LA) Zwolle;
12. de heer C. Breit, wonende aan het Beverveld 35 te (8017 LA) Zwolle;
13. de heer K. Leffring, wonende aan het Beverveld 37 te (8017 LA) Zwolle;
14. de heer J.E. Morsink, wonende aan het Beverveld 39 te (8017 LA) Zwolle;
15. de heer T. Bouwmeester, wonende aan het Beverveld 56 te (8017 LC) Zwolle;
16. de heer H. Damink, wonende aan het Beverveld 58 te (8017 LC) Zwolle;
17. de heer G. Winkelaar, wonende aan het Beverveld 60 te (8017 LC) Zwolle;

18. de heer J.W. Boeve, wonende aan het Beverveld 62 te (8017 LC) Zwolle;
19. de heer G. Hultink, wonende aan het Beverveld 64 te (8017 LC) Zwolle;

dien ik hierbij zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan “Zwolle-Zuidwest Beverveld” (hierna: bestemmingsplan) dat van 8 september 2016 gedurende 6 weken tot en met 19 oktober 2016 ter inzage ligt. Met het bestemmingsplan wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt op het achtererf van het perceel Zwarteweg 94 dat aan de achterzijde grenst aan het Beverveld. In het thans geldende bestemmingsplan “Zwolle – Zuidwest” dat op 6 juni 2016 is vastgesteld, heeft het perceel de bestemming ‘tuin’ en ‘wonen’. De bouw van de woning is thans dan ook niet toegestaan, omdat op het betreffende gedeelte geen bouwvlak is opgenomen. Met het ontwerpbestemmingsplan is de bouw van een woning planologisch wel mogelijk. De omwonenden kunnen zich hier niet in vinden. In het navolgende licht ik dit toe.

Feitelijke situatie

De Zwarteweg betreft een weg met een historisch karakter. Aan de weg zijn nog enkele boerderijen en woningen van vóór de oorlog gesitueerd. De tuinen van de woningen van dit gedeelte van de Zwarteweg zijn uitzonderlijk diep. Aan de achterzijde van de tuinen grenst de in de jaren 80 van de vorige eeuw aangelegde Beverweg. Om specifieke redenen die cliënten thans nog trachten te achterhalen, is er destijds bewust gekozen om het open karakter van de achtertuinen van de woningen aan de Zwarteweg in stand te houden. Dat is ook nu nog het geval.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan waarbij de bouw aan het Beverveld destijds in de jaren 80 van de vorige eeuw mogelijk is gemaakt, is hieromtrent ook specifiek een afspraak gemaakt dat de achterzijde van de percelen aan de Zwarteweg nimmer zou worden bebouwd. Deze afspraken dienen te worden gewaarborgd, hetgeen tot zeer recent ook is gebeurd.

Wob-verzoek

Cliënten zijn van oordeel dat de gemaakte afspraken moeten worden achterhaald. Meer specifiek verzoek ik u mij met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur alle informatie met betrekking tot het bestemmingsplan waarbij de bouw van het Beverveld mogelijk is gemaakt alsmede destijds grondverkoop/-aankoop heeft plaatsgehad van voornoemde percelen toe te zenden. Ik verzoek u mij de gevraagde gegevens binnen de door de Wob gestelde termijn van 4 weken, toe te zenden.

Strijd met de goede ruimtelijke ordening

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesteld dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is dat het straatje (Beverveld) wordt afgemaakt en er een woning wordt gebouwd op de voorgestelde kavel. Dit zou een voortzetting van de bestaande bebouwingsstructuur betekenen in een dichtheid die past in de ruimtelijke context. Daarmee zou het straatje een duidelijke beëindiging krijgen. Cliënten betwisten dat dit het geval is. Er is sprake van één woning in een open gebied. Er is

geen sprake van een specifieke duidelijke beëindiging van het straatje. Ook is er geen sprake van een voortzetting van de bestaande bebouwingsstructuur. Ter onderbouwing van dit standpunt voeg ik als **bijlage 1** foto's van het plangebied bij. Hieruit volgt overduidelijk dat er sprake is van een open karakter waarbinnen bebouwing van één woning vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is.

Kortom, cliënten zijn van oordeel dat er geen sprake is van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing en dat het bestemmingsplan niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Te meer nu zeer recent reeds een bestemmingsplan voor de onderhavige planlocatie is vastgesteld met een conserverend karakter. Uw college dient op zijn minst te motiveren waarom zo spoedig na het vaststellen van voornoemd bestemmingsplan "Zwolle – Zuidwest" er vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening voornoemde ruimtelijke ontwikkeling gewenst is. Daarbij dient ook een belangenafweging plaats te hebben waarbij het algemeen belang zwaarder dient te wegen dan het individuele belang van de aanvrager van het bestemmingsplan. Derhalve kan niet op goede gronden worden besloten tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Stedenbouwkundig oordeel

Cliënten hebben de heer C. Grit, stedenbouwkundige, verzocht om zijn visie te geven vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Zijn oordeel, bijgevoegd als **bijlage 2**, is duidelijk:

"(...) vanuit zowel stedenbouwkundig als procedureel oogpunt van mening ben dat er geen medewerking moet worden verleend voor de bouw van een extra woning aan het Beverveld".

Los van het feit dat het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar is, zijn er ook praktische bezwaren. Om daadwerkelijk tot bebouwing over te gaan moet het perceel opgehoogd worden. Dat heeft consequenties voor de afwatering waarvoor geen waarborgen in het plan zijn opgenomen. Cliënten vrezen hierdoor hinder en het ontstaan van overlast.

Ook de ontsluiting van het perceel getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening en levert een verkeersonveilige situatie en hinder op voor de bewoners van het Beverveld.

Tot slot

Tot slot heeft te gelden dat er in de nabijheid geen enkel draagvlak bestaat voor het plan. Derhalve dient het algemeen belang voor te gaan ten opzichte van het individuele belang van de aanvrager van het bestemmingsplan. Namens cliënten bericht ik u dat zij graag van de gelegenheid gebruik maken hun standpunt nader mondeling toe te lichten.

In afwachting van uw berichten.

Met vriendelijke groet,



C.E. van Staveren

BIJLAGE 1









BIJLAGE 2

Aan de bewoners van het Beverveld

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan
Zwolle-zuidwest Beverveld

Datum: Dalfsen, 11 oktober 2016

Geachte bewoners,

U heeft mij gevraagd om in mijn hoedanigheid als stedenbouwkundige het ontwerp bestemmingsplan Zwolle-zuidwest Beverveld waarin de bouw van een extra woning aan het Beverveld mogelijk wordt gemaakt, vanuit stedenbouwkundig, ruimtelijk en procedureel oogpunt te beoordelen. In mijn beoordeling ga ik in op een drietal aspecten; het vigerende bestemmingsplan, de ruimtelijke onderbouwing in het ontwerp bestemmingsplan en enkele feitelijke aspecten.

Vigerende bestemmingsplan.

Op 6 juni 2016 heeft de raad van de gemeente Zwolle het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest vastgesteld, binnen dit bestemmingsplan ligt ook de straat Beverveld.

In paragraaf 3.1.2 van de bij dat plan behorende toelichting wordt het volgende vermeld: "Het plan beoogt in principe geen ontwikkelingen. De stedenbouwkundige structuur van het gebied blijft ongewijzigd. De bebouwing en het openbare gebied wordt hoofdzakelijk conserverend bestemd."

De regeling in dit vigerende plan in relatie met de woningen aan het Beverveld is zodanig dat er voor of naast de woningen niet kan worden gebouwd, de feitelijke situatie is vastgelegd door het bestemmen van bouwvlakken waarin hoofdgebouwen (woningen) mogen worden opgericht terwijl buiten het bebouwingsvlak alleen bijgebouwen mogen worden gebouwd met een goothoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 6 m.

Dus gebouwen die vanuit ruimtelijk oogpunt en qua bouwmassa van ondergeschikte aard zijn.

De lange achtertuinen van de woningen aan de Zwarteweg die doorlopen tot aan het Beverveld zijn afgeschermd door een zone met de bestemming openbaar groen en tuin waarin niet mag worden gebouwd. Opgemerkt moet worden dat het nu voorgestelde bouwvlak voor de woning deze structuur van het vigerende plan volledig negeert en aantast.

De reden dat deze informatie in mijn beoordeling is opgenomen heeft als achtergrond dat ik zeer verbaasd ben over het feit dat nog geen 4 maanden geleden de raad een bestemmingsplan vaststelde met alle waarborgen van de ruimtelijke en woonkwaliteit belangen van de bewoners aan het Beverveld met als beleidsuitgangspunt het handhaven (consolideren) van de bestaande situatie.

Het gegeven dat er nu via een ontwerp bestemmingsplan ruimte wordt geboden voor de bouw van een

woning in de achtertuinen die aansluiten aan het Beverveld is strijd met het in juni jl. door de raad vastgestelde plan.

Het zal duidelijk zijn dat ik dit een zeer vreemde handelwijze vindt, binnen 4 maanden een beleidsbeslissing wijzigen ten opzichte van het vigerende plan, dat is volgens mij bestuurlijk onzorgvuldig en onjuist en kan worden aangemerkt als gelegenheidsplanologie.

Alleen al op grond daarvan zou er geen medewerking moeten worden verleend om via het ontwerp bestemmingsplan een extra woning te bouwen aan het Beverveld.

Ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing, die in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld is opgenomen, is beneden de maat en kenmerkt zich door een doelredenering die nergens op lijkt. Op geen enkele wijze wordt onderbouwd waarom na 4 maanden er nu ineens een ander visie is ten aanzien van het Beverveld en de directe omgeving.

Ook ontbreekt in de toelichting een beoordeling van de huidige ruimtelijke kwaliteit en het op basis daarvan aangeven of een ruimtelijke ingreep al of niet wenselijk of noodzakelijk is.

Om de raad de mogelijkheid te geven om te komen tot een wel afgewogen oordeel beschrijf ik de huidige ruimtelijke kwaliteit, de foto afbeelding 1 dient daarbij als visuele ondersteuning.



De bestaande ruimtelijke en woon kwaliteit van het Beverveld wordt bepaald door enerzijds een smal ruimtelijk straatprofiel met aan weerszijden woningen en anderzijds door een open groene ruimte, die wordt gevormd door een groenstrook en de tuinen van de woningen aan de Zwarteweg, die aan één zijde is bebouwd.

De ruimtelijke- en woonkwaliteit van het Beverveld is daardoor bijzonder. Open en meer gesloten in samenhang bepalen in hoge mate de woon en beleevingskwaliteit van alle woningen aan het Beverveld. Niets voor niets is deze stedenbouwkundig ruimtelijke situatie in het vigerende bestemmingsplan zo door de raad vastgelegd.

Daarvan afwijken is, nogmaals, gelegenheidsplanologie en getuigd niet van consistent beleid. Als het ruimtelijk wenselijk of noodzakelijk zou zijn om de achtertuinen van de Zwarteweg te laten bebouwen dan had deze afweging plaats moeten vinden bij de opstelling van het vigerende bestemmingsplan. Dat is neem ik aan gebeurt met als uitkomst dat er terecht gekozen is, uit ruimtelijke overwegingen, om daar geen bouw mogelijkheden toe te staan.

Om nu via een zelfstandig ontwerp bestemmingsplan die mogelijkheid wel te bieden is onjuist en tast de bestaande waardevolle structureel, de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de woonomgeving in negatieve zin aan.

Locatie.

Wat opvalt in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is dat voorbij wordt gegaan aan locatie gebonden aspecten,

De gronden waarop de woning zou moeten worden gebouwd liggen circa 1 meter lager dan het Beverveld, geen inzicht wordt gegeven hoe dit wordt opgelost en op welke wijze de waterhuishouding wordt geregeld. Aangezien de kavel wordt ontsloten via het Beverveld zal het peil van de kavel ook 1 meter moeten worden verhoogd, waardoor de kavel zich als een terp verheft ten opzichte van de tuinen van de Zwarteweg. Ook wordt niet ingegaan op welke wijze de huidige ruimtelijke structuur (groene rand rond de achtertuinen van de Zwarteweg) wordt ingepast en tenslotte hoe het parkeren conform de norm van de gemeente Zwolle wordt opgelost zonder aantasting van het groen.

Eindconclusie

Het zal duidelijk zijn dat ik op basis van de hiervoor vermelde argumenten en overwegingen vanuit zowel stedenbouwkundig als procedureel oogpunt van mening ben dat er geen medewerking moet worden verleend voor de bouw van een extra woning aan het Beverveld.

Cees Grit.
Stedenbouwkundige.