



Bestemmingsplan reacties

DOCUMENT REGISTRATIE
19 JAN 2016

Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

AANTEKENEN

173835

Gemeente Zwolle
T.a.v. Afdeling Ruimtelijke Planvorming, H.L. Stam
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

B -post



Bij antwoord vermelden:
CHW.2.16.002337

Behandeld door:
VV

Telefoon: 020-6518888

e-mail: vacm.vonk@das.nl

Aanwezig: maandag, dinsdag en woensdag

Datum:

18 januari 2016

Fax: 020-6914737

Geachte mevrouw, heer,

Tot mij heeft zich gewend de heer M. van Geelen (hierna te noemen cliënt), wonende te ZWOLLE aan de Herfterweg 27 (8023 DJ), naar aanleiding van het hiernavolgende.

Cliënt heeft kennis genomen van uw ontwerp bestemmingsplan 'Wipstrik, Jacob Catsstraat 25'.

Namens cliënt dien ik hierbij zienswijze in tegen voornoemd besluit. De gronden van de zienswijze luiden als volgt:

Bouwhoogte

Cliënt's voornaamste bezwaar ziet op de toegestane bouwhoogte van de woningen. In het vigerende bestemmingsplan was de maximale toegestane bouwhoogte 9 meter. Het kantoor was feitelijk niet hoger dan 6 meter. In het ontwerp bestemmingsplan wordt een maximale bouwhoogte mogelijk gemaakt van 12 meter. In de toelichting wordt hierover het volgende gesteld onder paragraaf 3.1.2:

"Stedenbouwkundig is uitgangspunt dat de woningen passen in de omgeving, daarom is eenzelfde hoogtemaatvoering als in de omgeving het uitgangspunt geweest bij de planontwikkeling. Omdat men moet bouwen conform nieuw bouwbesluit, waarbij met name de derde bouwlaag erg krap en onbruikbaar wordt en het stedenbouwkundig gewenst was om een dwarskap toe te passen, is gekozen om de nokhoogte van de woningen te verruimen naar 12 meter. Dit is een gangbare maat voor nieuwbouwwoningen. Wel is aangegeven dat er nadrukkelijk sprake moet zijn van woningen in twee lagen met een kap. Het ontwerp van de woningen voorziet hier ook in. Doordat gekozen is voor een dwarskap is de impact op de omgeving ten opzichte van de hoogte van 9 meter verwaarloosbaar. Alleen het smalle puntje van de nokken is wat hoger. Gelet op de

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517
F 020 6914737
E info@das.nl
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A

KvK 33110754



situering van de woningen levert dit geen nadelige effecten op qua bezonning van aanpalende percelen."

U stelt onder paragraaf 3.1.2 tevens dat in de Welstandsnota wordt uitgegaan van het zoveel mogelijk aansluiten bij de kenmerken van de omgeving. Cliënt stelt zich op het standpunt dat de bouwhoogte van 12 meter niet aansluit op de wijk. De omliggende huizen hebben een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Huizen van 12 meter zijn dan ook niet passend in de omgeving. Door te stellen dat gebouwd dient te worden volgens het nieuwe bouwbesluit, keert men de redenering om. Er had namelijk ook kunnen worden gekozen voor een type bouwstijl die wel passend is in de omgeving met een bouwhoogte van 10 meter en die binnen de toepasselijk regels van het nieuwe bouwbesluit valt.

Parkeren

In de toelichting wordt over 'parkeren' het volgende opgemerkt:

Parkeren in de Jacob Catsstraat vindt veelal plaats op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte is beperkt. De parkeerdrukcijfers laten daarbij zien dat er in de straat soms sprake is van een hoge parkeerdruk. De school zorgt daarbij voor extra druk op piekmomenten. Het plangebied aan de Jacob Catsstraat 25 is in de huidige situatie een oud kantoorpand. Ten behoeve van het kantoor zijn parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Door het realiseren van woningen in de plaats van het bestaande kantoorpand, verandert de parkeerbehoefte. In verband met de beperkte capaciteit in de omgeving en de hoge parkeerdruk is het van belang dat parkeren ten behoeve van de woningen op eigen terrein wordt opgelost. Deze parkeerplaatsen dienen in aantal en maatvoering te voldoen aan de eisen uit het parkeerbeleid van de gemeente Zwolle.

Uit het vorenstaande volgt dat de parkeerdruk hoog is, er sprake is van beperkte capaciteit in de omgeving en er op eigen terrein dient te worden geparkeerd. Hierbij wordt verwezen naar het parkeerbeleid van uw gemeente. Cliënt is van mening dat dit geen enkele waarborg biedt. Allereerst wordt er in de planregels niets concreets vermeld over parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook uit de verbeelding is niets op te maken ten aanzien van parkeren op eigen terrein. De toelichting heeft geen normerende werking. Het beleid waar u naar verwijst, is niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en maakt er derhalve geen onderdeel van uit. Het is dus niet duidelijk of er kan worden voldaan aan parkeernormen. Uw besluitvorming getuigt op dit punt dan ook geenszins van een goede ruimtelijke ordening.

Resumerend

Cliënt stelt zich op het standpunt dat door de verruiming van de bouwhoogte de woningen geenszins passend zullen zijn in de omgeving. Daarnaast getuigt uw besluitvorming ook ten aanzien van parkeren niet van een goede ruimtelijke ordening.

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt de zienswijze gegrond te verklaren en niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan, althans niet op voorliggende wijze.



Met vriendelijke groet,

DAS

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V.A.C.M. Vonk', written over a horizontal line.

Mw. mr. V.A.C.M. Vonk

01W 216002337

post_19-1-2016

Post op rekening

R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam