

## Verslag

Datum 16 juni 2022

Aanwezig

Notulist

Onderwerp

[REDACTED]  
Sander Weertman

Mondelinge zienswijze bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade

[REDACTED] geeft aan op vier onderdelen een zienswijze tegen het plan te hebben: zon, uitzicht, privacy en voetpad.

### Zon

Het belangrijkste punt is het gedeeltelijk verdwijnen van zonlicht. Als gevolg hiervan is er sprake van verminderende opbrengst van de zonnepanelen. Het zorgt ook voor minder warmte in huis. Naast dit energie/kostenaspect zorgt een vermindering aan zonuren ook voor minder woongenot omdat er in het voor- en najaar minder zon in de tuin en woning zal zijn.

### Uitzicht

Er is in de huidige situatie sprake van vrij uitzicht richting de Schuttevaerkade. In de nieuwe situatie komt daar een knots van een gebouw te staan. Vooral de hoogte is bezwaarlijk waar op uitgekeken wordt. Het gebouw wordt namelijk 8 lagen hoog.

### Privacy

Vanaf de balkons van dat gebouw kan worden uitgekeken op onze tuin en veranda.

### Voetpad

Er is in de huidige situatie vanaf het perceel naar de Schuttevaerkade een voetpad aanwezig. Er wordt graag gezien dat zo'n soort verbinding in tact blijft.

Gemeente Zwolle  
Afdeling Ruimtelijke Planvorming  
t.a.v. Sander Weertman  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle

Zwolle, 1 juli 2022

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Diezerpoort Schuttevaerkade Zwolle  
NL.IMRO.0193.BP20019-0003

Geachte Gemeenteraad,

Hierbij dienen ondergetekenden hun zienswijze in naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade, 19 mei 2022. Kenmerk: NL.IMRO.0193.BP20019-0003.

Laten wij beginnen met dat wij nieuwbouw op de huidige locatie begrijpen en prima vinden. Echter, met een aantal aspecten uit het ontwerp bestemmingsplan zijn wij het niet eens. Met deze brief maken wij onze zienswijze kenbaar over bovengenoemd ontwerp bestemmingsplan.

In het algemeen stellen wij dat het bestemmingsplan voor ons als bestaande bewoners tegenover de nieuwbouwcomplexen, leidt tot verslechtering van ons woon- en leefklimaat. Naar onze mening is er sprake van onacceptabele ruimtelijke ordening. Met name het bouwen van een woontoren (de 'Westertoren') van 14 verdiepingen (13 woonlagen plus 1 laag met 2 puntdaken) vinden wij onaanvaardbaar. De Westertoren is 3 verdiepingen hoger dan bijvoorbeeld het gebouw 'Kop van Hoog' op de voormalige locatie van Leenbakker aan de Pannenkoekendijk. Wij vinden het geen goede inpassing zo dicht bij bestaande laagbouw. Dit geldt zowel voor de 14 verdiepingen hoge toren als voor de appartementencomplexen aan de zijde van de Van Miereveltstraat.

Tevens bestrijden wij de conclusie dat een kleine overschrijding van de TNO-richtlijn ten aanzien van schaduwwerking acceptabel is. Een overschrijding is een overschrijding. In ons geval betekent dat ruim 4 maanden per jaar minder bezonning.

Daarnaast betwijfelen wij dat de parkeernorm voldoet.

Graag lichten wij hieronder onze bezwaarpunten toe.

#### **Hoogte woontoren 14 verdiepingen**

Wij snappen dat in stedelijk gebied nieuwbouw plaatsvindt, ook rondom de stadskern van Zwolle. Maar waarom zijn de wooncomplexen zo hoog ten opzichte van de bestaande laagbouw? En met name: waarom is een woontoren (de 'Westertoren') van 14 verdiepingen nodig? Dit is meters hoger dan bijvoorbeeld het wooncomplex 'Kop van Hoog' op de voormalige locatie van Leenbakker aan de Pannenkoekendijk. De 'Kop van Hoog' is al erg hoog met 11 verdiepingen. Waarom moet nu ineens naar 14 verdiepingen worden gegaan. Wat is stedenbouwkundig gezien de nut en de noodzaak van nog 3 lagen (van 11 naar 14 verdiepingen) toevoegen op de Westertoren? Is extra opbrengst voor de ontwikkelaar belangrijker dan de menselijke maat aanhouden ten opzichte van de aanliggende bewoners? En waarom is het huidige ontwerp een verdieping hoger dan te zien is op de afbeeldingen die in het ontwerp bestemmingsplan staan weergegeven? Is er een extra verdieping in gerommeld?

Door het aantal verdiepingen in de Westertoren te verminderen met 3 verdiepingen behoudt het ook dezelfde zichtlijn met gelijk ogende nieuwbouwcomplexen (Talentenplein, Pannenkoekendijk). In de Toelichting op het ontwerp bestemmingsplan wordt verder geconcludeerd dat de hoogbouw van de nieuw te bouwen wooncomplexen aan de Schuttevaerkade passend is in de omgeving. Wij betwijfelen dat ten zeerste voor het hoogste gebouw.

(De conclusie is te vinden in hoofdstuk 2.3 Provinciaal beleid > paragraaf 2.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017 > Conclusie.)

Kortom, wij vinden een woontoren met 14 lagen ten koste gaat van bewoners die in de laagbouw wonen. Het is voor ons een aantasting van acceptabel woon- en leefklimaat op de volgende punten:

### **Bezinning**

Het toevoegen van 3 extra verdiepingen gaat ten koste van de bezinning op de bestaande laagbouw. De schaduwwerking heeft al een dusdanig invloed dat ons huis ruim 4 maanden per jaar in de schaduw staat. Dat is 30 procent van het jaar (!).

Het DGMR rapport – Onderzoek bezinning, documentnummer B.2019.0214.10.R002 – concludeert op basis van TNO richtlijnen dat het wel mee valt met de schaduwwerking. Wij vinden dat het niet meevalt. In de conclusie van het rapport wordt het afgedaan als een kleine overschrijding voor de huidige bewoners. Maar de TNO richtlijn is er niet voor niets? Een overschrijding is een overschrijding. Dat is hier zeker het geval.

- Wij willen een second opinion van een onafhankelijke organisatie die tevens de conclusie, die de overschrijding bagatelliseert, toetst.

De conclusie betekent voor ons een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

- Daarnaast willen we dat de onafhankelijke organisatie controleert en beoordeelt of de richtlijnen van TNO uit 1962 de juiste richtlijnen zijn om aan te toetsen.
- Verder willen we dat de onafhankelijke organisatie toetst of het onderzoek en de conclusie zijn gebaseerd op basis van 14 verdiepingen (13 woonlagen plus 1 laag met 2 puntdaken). Wij betwijfelen dit. In de eerdere fases van het ontwerp bestemmingsplan waren er minder dan 14 verdiepingen ingetekend. Later zien we wel de 14 verdiepingen verschijnen in afbeeldingen, zoals het ook is ingetekend op de maquettes gepresenteerd tijdens de inloopbijeenkomst van 23 mei 2022. In geen van de documenten (het ontwerp bestemmingsplan, de toelichting en bijlages en in de onderzoeken) staat het aantal woonlagen van de Westertoren beschreven. Op basis hiervan is de conclusie over de bezinning voor ons ook onbetrouwbaar. Bovendien staan in de genoemde documenten afbeeldingen van de Westertoren met verschillende hoogtes en bouw.

### **Zonnepanelen**

Wij stellen vast dat de zonnepanelen op ons dak nadelen ondervinden van de schaduwwerking. Dat heeft een behoorlijke impact op het meedoen aan duurzame energie opwekking en de opbrengst ervan. Voor nu en voor de toekomst.

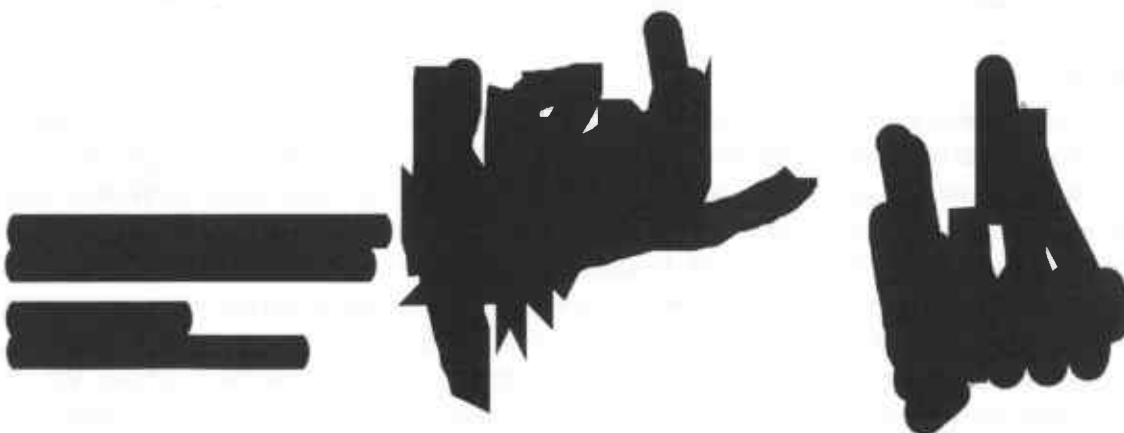
### **Parkeernorm**

Wij hebben ernstige twijfels bij de conclusie dat de parkeernorm voldoende voldoet aan de standaard parkeernorm.

- Wij wensen dat de conclusie onafhankelijk getoetst wordt. Zelf kunnen we niet toetsen of de conclusie klopt. We zijn van mening dat er teveel aannames zijn gedaan in het onderzoek naar de parkeernorm. Hebben deze aannames geleid tot de juiste conclusie?

Wij gaan ervan uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerp bestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen. Wij worden graag op de hoogte gehouden van de verdere procedure.

Met vriendelijke groet,



**Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning Govert Flinckstraat 2, Schuttevaerkade 80 t/m 90**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Afdeling Ruimtelijke Planvorming  
t.a.v. Sander Weertman  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zwolle

Zwolle, 01 juli 2022

Betreft:

Zienswijze met betrekking tot Ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade en ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van 110 appartementen aan de Govert Flinckstraat 2, Schuttevaerkade 80 t/m 90 Schuttevaerkade met kenmerk NL.IMRO.0193.BP20019-0003

Geacht college,

Hierbij maken wij zienswijze kenbaar met betrekking tot de Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning met nummer NL.IMRO.0193.BP20019-0003 voor de nieuwbouwplannen op perceel Govert Flinckstraat 2, Schuttevaerkade 80 t/m 90.

**Zienswijze met betrekking tot de ontwerpbestemmingsplan:**

Tijdens het maken van het plan door Slokker is wat ons betreft de buurt veel te weinig betrokken en zijn wij erg onaangenaam verrast door het massale bouwwerk wat pal voor onze kleine huisjes neergezet zou moeten worden, daarnaast sluit dit plan totaal niet aan op de rest van de wijk. We hebben erg veel moeite met bouwhoogte en bouwvolumes, wij zitten straks letterlijk in de schaduw, hebben minder privacy, ondervinden door de toenemende drukte in de wijk veel hinder.

Door de sloop en bouwwerkzaamheden zullen we ook de nodige hinder gaan ondervinden. Lawaai, trillingen, stank, stof, gassen, bouwverkeer, werkzaamheden, etc. We maken ons dan ook erg zorgen over de stressvolle periode die nog zal gaan komen als dit allemaal door zal gaan. De werkzaamheden zullen voor onze buurt in ieder geval niet bijdragen aan een gezonde leefomgeving.

**Onze bezwaren:**

-Het inleveren van zonuren in het najaar en winter. Tot eind november en vanaf begin januari hebben wij ruim 3 uur zon wat nu over de bestaande bouw komt en bij ons naar binnen schijnt. In de bezonningsstudie van DGMR Bouw B.V. is onderzoek gedaan naar de zonuren, hieruit blijkt dat ons adres minder zonlicht zal krijgen na realisatie. Hiermee voldoet ons adres niet aan de richtlijn van TNO waarbij men op 19 februari recht heeft op 2 uren zon op onderzijde van de vensterbank. In onderzoek wordt deze achteruitgang van zonlicht voor ons als acceptabel bepaald. Voor ons is dit duidelijk niet acceptabel en gaat ten koste van ons woonplezier. Juist in de winterperiode! Er is tevens geen vergelijking gemaakt door DGMR Bouw B.V. met de huidige situatie waar wij tot eind november en vanaf begin januari zeker 3 uur op onderzijde van de vensterbank hebben. Wij willen via deze weg vragen om onderzoek te doen naar bezonning in de huidige situatie. Zodat er een duidelijk beeld gemaakt kan worden van de teruggang van zonuren.

Mede door de teruggang zal het ook minder aantrekkelijk worden om op dit adres te kiezen voor zonnepanelen in de toekomst.



18 november 11:52

9 januari 11:31

-Sterk verminderde privacy door de bouw van 110 woningen waarbij hiervan een groot deel zicht op ons huis en tuin hebben. We hebben nu vrij zicht op het kantoorgebouw waar het 's avonds erg rustig is, we de lucht en de sterren kunnen zien.

-Grootschaligheid van het project tegenover een kleinschalige wijk die bestaat uit kleine eengezinswoningen. Wat een groot contrast in bouwvolume is en uit proportie is met de huidige aangrenzende wijk die uit kleine rijtjeswoningen bestaat. Het laagste gebouw in het nieuwbouwplan is 15 meter en het hoogste is 44 meter tegenover kleine woningen van 7,5 meter hoog aan de van Miereveltstraat. Er zal, door de plannen zoals die er nu liggen, voor ons sprake zijn van een kokereffect waardoor wij geen vrij uitzicht (uitsluitend door het recht omhoog kijken) meer hebben op de hemelkoepel.

-Te grote bouwvolumes en de hoogtes van de nieuwbouw op een prominente plek van Zwolle trekken te veel aandacht en veroorzaken vervuiling van het stadsgezicht. Het terugbrengen van bouwvolumes maken het meer harmonieus met de omgeving.

-Hittestress vorming tussen ons adres [REDACTED] en de te plannen appartementen aan de van Miereveltstraat van 15 meter hoog die op minder dan 17 meter van ons huis komen te staan. Er is in het tussenliggende gebied van de te plannen appartementen en ons adres geen groen gepland, wat er eerder wel was en deze bomen zijn inmiddels al gekapt. In het plan zal er op deze manier sprake van hittestress in ons gedeelte van de straat wat een negatief effect zal hebben op onze voorgevel en verdere huis waar er sprake zal zijn van een verhoogde temperatuur. Helaas zijn de tussenliggende bomen inmiddels al gekapt, waardoor het nu al een stuk minder groen is in de straat. Was dit nu al nodig?

-Windhinder/windval vanwege bebouwing hoger dan 25 meter en dan vooral bij de hoek hoogbouw nabij de kruising. Wat uit de toelichting van het plan blijkt dat daar nog verder onderzoek naar gedaan moet worden. Verder blijkt uit het windhinderonderzoek van DGMR Bouw B.V. dat de windhinder sterk toeneemt ten opzichte van de situatie nu en er zelfs sprake is van windgevaar bij de balkons. Tevens lees ik een waarde van 50 kilometer per uur wat gebruikt is bij het windhinderonderzoek en bij een storm zal er sprake zijn van een hogere windsnelheid dan 50 kilometer per uur. Gezien klimaatverandering en we vaker met hogere windsnelheden te maken zullen krijgen in de toekomst, lijkt het ons een reden tot verder onderzoek met hogere windsnelheden om gevaarlijke situaties te voorkomen.

-Op basis van gemeentelijke parkeernormering hebben de toekomstige bewoners van de nieuwbouwplannen een maatgevende parkeervraag van 128 parkeerplaatsen tijdens een werkdagnacht waarin de parkeergarage van de nieuwbouw niet in kan voorzien. In de planregels staat onder artikel 11 dat bij een omgevingsvergunning voorzien moet worden in parkeerbehoefte op eigen terrein. Daar zal dit bouwplan dus niet aan kunnen voldoen. Er wordt vanuit gegaan dat bezoekers van het te ontwikkelen perceel zal parkeren binnen een straal van 500 meter, maar men zal altijd zo dicht mogelijk parkeren bij waar men moet zijn en daarmee wordt er als eerste gekeken worden naar de achterliggende wijk. Daarmee zal dit tot extra parkeerlast zorgen in de aangrenzende wijk en voor de huidige bewoners van de wijk minder plek zijn en daarmee is het parkeerbeleid voor het plan niet realistisch. De parkeerdruk zou onaanvaardbaar toenemen. De veronderstellingen in met betrekking tot parkeren en autobezit zoals die staan in de "Visie op mobiliteit Schuttevaerkade" (bijlage 4 bij de toelichting) zijn wel erg rooskleurig gesteld. De verwachting dat slechts er slechts een parkeerbehoefte is van 0,3 per eenpersoonshuishouden ligt niet voor de hand in dit soort appartementen. Daarnaast gaat het bij de parkeergarage in het voorzien van de parkeerbehoefte van bewoners en niet van bezoekers. Daarvan wordt in de genoemde visie slechts gesteld dat daarvoor in een "andere oplossing" wordt voorzien. Wat die andere oplossing dan is, wordt niet duidelijk gemaakt. Wij kunnen wel inschatten wat die oplossing wordt, namelijk parkeren in de wijk waardoor de parkeerdruk onaanvaardbaar toeneemt.

Tevens worden er worden dure woningen verkocht waarbij men verwacht dat de bewoners maar 1 auto hebben per appartement. Voor de goedkopere starterswoningen zal geen parkeerplaats beschikbaar zijn, niet in de parkeergarage en niet in de wijk. Dit lijkt erg oneerlijk, maar zal in de praktijk ook niet haalbaar zijn. Dit zal er juist voor kunnen zorgen dat de gemeente toch meer parkeervergunningen zal gaan verstrekken. In ieder geval zal het parkeerprobleem hier niet mee worden opgelost maar juist zorgen een toename van parkeeroverlast voor de aangrenzende wijk.

-Gevaarlijke uitrit van de parkeergarage aan de Govert Flinckstraat vanwege vermindert zicht bij het uitrijden door de hoge gebouwen in een smalle straat.

-Verkeerstoename in een smalle straat waar het al druk is in de spits. Tevens zal er meer druk op de rotonde aan de Schuttevaerkade komen. Wat al een gevaarlijk verkeerspunt is.

### **Zienswijze met betrekking tot de ontwerp omgevingsvergunning:**

Wat we hierboven stellen over het ontwerp-bestemmingsplan geldt eigenlijk ook voor de omgevingsvergunning. We vinden het daarnaast erg vreemd dat een omgevingsvergunning al verleend kan worden als het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld door de raad. De gronden waaraan getoetst moet gaan worden zijn nog niet vastgesteld en aangezien er nog veel bezwaren zijn tegen het bestemmingsplan ziet het er niet naar uit dat die in de nabije toekomst definitief worden. Tijdens het maken van het plan door Slokker is wat ons betreft de buurt veel te weinig betrokken en zijn wij erg onaangenaam verrast door het massale bouwwerk wat pal voor onze kleine huisjes neergezet zou moeten worden, daarnaast sluit dit plan totaal niet aan op de rest van de wijk. We hebben erg veel moeite met bouwhoogte, wij zitten straks letterlijk in de schaduw, hebben minder privacy, ondervinden door de toenemende drukte in de wijk hinder nog meer verkeer, parkeerdruk. Door de sloop en bouwwerkzaamheden zullen we de komende jaren behoorlijk hinder gaan ondervinden. Lawaai, trillingen, stank, stof, gassen, etc. We maken ons erg zorgen over de stressvolle periode die nog zal gaan komen als dit allemaal door zal gaan. De werkzaamheden zullen voor onze buurt niet bijdragen aan een gezonde leefomgeving.

### **Onze bezwaren:**

-Op basis van gemeentelijke parkeernormering hebben de toekomstige bewoners van de nieuwbouwplannen een maatgevende parkeervraag van 128 parkeerplaatsen tijdens een werkdagnacht waarin de parkeergarage van de nieuwbouw niet in kan voorzien. In de planregels staat onder artikel 11 dat bij een

omgevingsvergunning voorzien moet worden in parkeerbehoefte op eigen terrein. Daar zal dit bouwplan dus niet aan kunnen voldoen. Er wordt vanuit gegaan dat bezoekers van het te ontwikkelen perceel zal parkeren binnen een straal van 500 meter, maar men zal altijd zo dicht mogelijk parkeren bij waar men moet zijn en daarmee wordt er als eerste gekeken worden naar de achterliggende wijk. Daarmee zal dit tot extra parkeerlast zorgen in de aangrenzende wijk en voor de huidige bewoners van de wijk minder plek zijn en daarmee is het parkeerbeleid voor het plan niet realistisch. De parkeerdruk zou onaanvaardbaar toenemen. De veronderstellingen in met betrekking tot parkeren en autobezit zoals die staan in de "Visie op mobiliteit Schuttevaerkade" (bijlage 4 bij de toelichting) zijn wel erg rooskleurig gesteld. De verwachting dat slechts er slechts een parkeerbehoefte is van 0,3 per eenpersoonshuishouden ligt niet voor de hand in dit soort appartementen. Daarnaast gaat het bij de parkeergarage in het voorzien van de parkeerbehoefte van bewoners en niet van bezoekers. Daarvan wordt in de genoemde visie slechts gesteld dat daarvoor in een "andere oplossing" wordt voorzien. Wat die andere oplossing dan is, wordt niet duidelijk gemaakt. Wij kunnen wel inschatten wat die oplossing wordt, namelijk parkeren in de wijk waardoor de parkeerdruk onaanvaardbaar toeneemt.

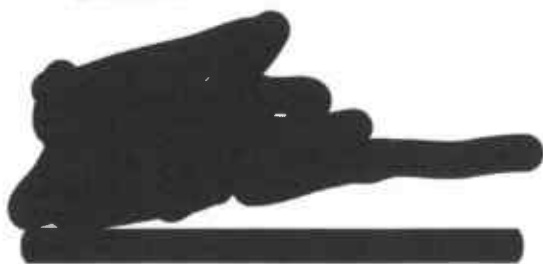
-Door de sloop en bouw zal ons onrechtmatig hinder worden toegebracht door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht. Er ontstaan hierdoor gezondheidsrisico's met betrekking tot geluidsniveau van 3 jaar werkzaamheden. Er zal sprake zijn van een ongezond leefklimaat i.v.m. stof bij sloop en uitstoot (o.a. stikstof) bij nieuwbouw voor de huidige bewoners van de aangrenzende wijk waardoor men gezondheidsproblemen kan ontwikkelen.

Zie: <https://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/2019-0177.pdf>

Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande, de vergunningen niet te verlenen en de plannen te herzien.

Graag ontvangen wij een schriftelijke bevestiging dat deze zienswijze is ontvangen.

Hoogachtend,

A large black rectangular redaction box covering a signature.

Hoogachtend,

A large black rectangular redaction box covering a signature.