

AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, t.a.v. J. van den Berg
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Tevens per mail: raadsgriffie@zwolle.nl

Zoetermeer, 19 oktober 2016

Ons dossiernummer: 1611143 A.4 ADE
Behandeld door: mevrouw Anne-Marie (A.M.H.) Dellaert, advocaat
Doorkiesnummer: 079-330 36 94
Faxnummer: 079-330 39 60
E-mail: anne-marie.dellaert@srk.nl
Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Zwolle-zuidwest, Beverveld'

Geachte raadsleden,

Namens de heer G. Winkelaar en mevrouw P. Winkelaar-Goosensen, wonende Beverveld 60, 8017 LC (hierna: cliënten), dien ik hierbij een zienswijze in tegen bovenvermeld ontwerpbestemmingsplan zoals dat tot en met 19 oktober a.s. ter inzage ligt (bijlage 1: publicatie Staatscourant).

Cliënten wonen op slechts 15 m van het plangebied dat door bovenstaand plan wordt bestreken en zijn dus belanghebbenden bij dit plan.

- **Bezwaren van feitelijke aard**

Zij hebben bezwaren tegen het ontwerpplan om de volgende redenen. Door de komst daarvan verandert hun directe woonomgeving ingrijpend. Niet alleen verandert hun uitzicht, ook vrezen zij een schending van hun privacy. Door de komst van de woning op zo korte afstand van hun woning, waarbij de woning tevens aan de zijde van Beverveld wordt ontsloten, krijgen zij er feitelijk een nieuwe buur bij. Dit terwijl zij erg gesteld zijn op het mooie uitzicht dat zij nu hebben doordat zij rechtstreeks uitkijken op de voor stedelijke begrippen zeer diepe tuinen die behoren bij de woningen aan de Zwarteweg (bijlage 2: foto's). Die doorkijk wordt nu doorbroken.

Tevens vrezen zij dat de geplande woning de eerste in een nieuwe rij woningen wordt. Wanneer de percelen aan de Zwarteweg met huisnummers 82 tot en met 102 worden gesplitst, kunnen daar - door het huidige ontwerpplan goed te keuren - door de gemeente moeilijk valide argumenten tegen worden ingebracht. De kans op precedentwerking is gezien de, zoals aangegeven, zeer diepe percelen, niet onwaarschijnlijk. Aan die mogelijkheid wordt in de plantoelichting geen enkele aandacht besteed.

Bezwaren van juridische aard

- Ladder van duurzame verstedelijking

In de plantoelichting staat dat, aangezien er slechts sprake is van één woning, niet voldaan wordt aan de definitie van 'woningbouwlocaties' in de zin van artikel 1.1.1, 1^e lid, aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening. De ladder van duurzame verstedelijking zou om die reden niet van toepassing zijn.

Het is juist dat de kleinschaligheid van een ontwikkeling kan maken dat de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is (ABRvS 201302867/1/R4). Echter, de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eveneens geoordeeld dat dat niet wegneemt 'dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd'. In de plantoelichting wordt de behoefte niet nader onderbouwd. Nu de huidige eigenaar en bewoner van het perceel Zwarteweg 94 feitelijk in zijn achtertuin een nieuwe woning wil realiseren, is het de vraag of die behoefte hier kan worden gemotiveerd. Is hier niet veeleer sprake van een investering/kapitaalvermeerdering dan dat er echt sprake is van behoefte aan woningbouw? Nu de komst van deze woning de weg vrijmaakt voor vergelijkbare constructies had de gemeente hier naar de mening van cliënten kritischer op moeten zijn en het plan moeten afwijzen.

- Geen toepassing van artikel 3.30 Wro

Het ontwerpplan maakt de realisatie van één woning mogelijk. Uit de regels kan weliswaar worden opgemaakt wat het volume van de woning is (breedte x lengte x hoogte) maar in het plan staat verder niets over het type woning. Op grond van het Volkshuisvestingsbeleid worden woningbouwplannen beoordeeld op basis van de 'kleurenwaaier' en heeft deze als toekomstbeeld: 'toevoeging sociale huurwoningen, geen grootschalige clustering van koopwoningen met matige kwaliteit, toevoeging van de vrije sector huurwoningen, toevoeging ruime en goede middeldure koopwoningen, realiseren bijzondere architectuur en/of woonmilieus, realiseren functiemenging, realiseren pauzewoningen'. Volgens de plantoelichting is hier echter sprake van een 'kwalitatief goede, dure grondgebonden koopwoning, zoals die is terug te vinden in de kleurenwaaier'. Waar blijkt dat uit? In de waaier staat dit type woning immers niet vermeld. Nu het ontwerpbestemmingsplan- en de omgevingsvergunningprocedure niet parallel lopen, moeten cliënten dat maar voor waar aannemen.

- Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

Dat de locatie van de geprojecteerde woning stedenbouwkundig aanvaardbaar is, bestrijden cliënten. Het plan staat binnen de directe omgeving op zichzelf. Tussen dit plan en de al bestaande woningen verderop aan Beverveld gelegen, bestaat een grote afstand. De woning is ook de enige in de directe omgeving waarvoor de bestaande groenstrook ten behoeve van de ontsluiting, wordt doorbroken. Van een voortzetting van de bestaande

bebouwingsstructuur is volgens cliënten dan ook geen sprake.

- Bijzondere kenmerken planlocatie

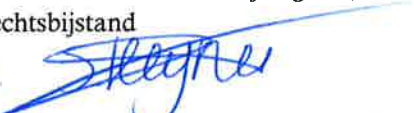
Uit het plan blijkt dat het gebied zich kenmerkt door een aantal bijzondere aspecten. Zo kent het plangebied een bijzondere archeologische waarde maar ook overstromingsrisico. Uiteraard is het de keuze van de planaanvrager om de daaraan inherent zijnde kosten te dragen. De vereiste aanpassingen krijgen echter een ruimtelijke impact wanneer, zoals in de toelichting is aangegeven, 'het plangebied aanvullend wordt opgehoogd (voor zover mogelijk)'. Een verhoogd perceel kan namelijk betekenen dat het zicht vanuit die woning op/in de woning en het perceel van cliënten, groter wordt. Ook kan daardoor, bij gelijkblijvende bouwhoogten, de lichttoetreding voor cliënten beperkt worden. Bovendien is het strijdig met de rechtszekerheid dat de ophoging in de regels en/of de toelichting niet is gemaximaliseerd en/of toegelicht. Dit speelt te meer doordat de te realiseren woning niet direct aan de weg grenst en de betreffende peilbepaling voor die situatie luidt: (1.50 sub b) voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. Kortom: eerst wordt het terrein opgehoogd en daarna wordt de woning gebouwd.

- Verlies open ruimte ten behoeve van parkeren

Uit de plantoelichting blijkt dat het verlies aan parkeerplaatsen dat ontstaat door de realisatie van een in-/uitrit ten behoeve van de nieuw te realiseren woning, in de openbare ruimte gecompenseerd moet worden. Daar komen dus twee nieuwe parkeerplaatsen bij. Cliënten hebben daar bezwaar tegen aangezien dat ten koste gaat van openbaar groen. Een logische plek zou een voortzetting van de 4 parkeerplaatsen voor ons huis zijn. Hierdoor moeten cliënten en hun burens echter op auto's uitkijken.

Bovenstaande punten maken dat het plan strijdig is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening en daarom niet kan worden vastgesteld. Ik vraag daarbij uw bijzondere aandacht voor het feit dat geen van de omwonenden een voorstander is van dit plan. Het plan faciliteert slechts de wens van één initiatiefnemer terwijl dit voor de omgeving geen enkel voordeel met zich mee brengt. Cliënten hebben er moeite mee dat de gemeente hier dus een individuele wens laat prevaleren boven het algemeen belang.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,
SRK Rechtsbijstand

1.0. 
mevrouw mr. Anne-Marie (A.M.H.) Dellaert



Ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld



Burgemeester en wethouders van Zwolle maken ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat het ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld met ingang van 8 september 2016 gedurende zes weken tot en met 19 oktober 2016 in het Stadskantoor (**Lübeckplein 2**) voor een ieder **ter inzage** ligt. Daarnaast is het plan te raadplegen op de website

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP15016-0003

De bronbestanden zijn beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP15016-/NL.IMRO.0193.BP15016-0003/>

Een ieder kan op een computer in het Stadskantoor het digitale plan raadplegen.

Het Stadskantoor is geopend op maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag

van 9.00 tot 17.00 uur en op donderdag van 9.00 tot 19.00 uur.

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan wordt globaal begrensd door het achtererf van het perceel Zwarteweg 94 dat grenst aan het Beverveld.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning.

Gedurende genoemde termijn van **terinzagelegging** kan een ieder schriftelijk zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad, **Afdeling Ruimtelijke Planvorming, t.a.v. J. van den Berg, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle**.

Ook bestaat de mogelijkheid voor een ieder om gedurende genoemde termijn zijn zienswijze mondeling naar voren te brengen. Indien u van deze mogelijkheid gebruik wilt maken dient u voor 14 oktober 2016 een afspraak te maken met mevrouw J. van den Berg (tel. (038) 498 2396) of de heer A. Sipma (tel. 038-4982439).

Wij maken u erop attent dat slechts **beroep** tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld, kan worden ingediend bij de Raad van State als ook een **zienswijze** is ingebracht tegen dit ontwerpbestemmingsplan en men belanghebbende is, tijdens de periode dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt.