

Mr. L. BOLIER | juridische adviezen

203432

ECR

Nunspeterweg 25
8075 AA Elspeet
Telefoon (0577) 49 17 54
Mobiel (06) 513 531 18

E-mail info@bolieradviezen.nl
IBAN NL74 RABO 0387 5474 79
K.v.K. H'wijk nr. 08018728

B-post



Ontvangen

16 MEI 2018

Registratuur

aantekenen

Gemeenteraad van Zwolle,
Postbus 10007,
8000 GA ZWOLLE.

tav Afd. Ruimtelijke Planvorming
dhr. J. van den Berg.

Uw brief

Onderwerp

zienswijze
plan Assendorp
Zuiderkerkstraat 2
38 1434

Elspeet,
15 mei 2018

Geachte gemeenteraad,

1.

Cliënt, A.L. Beheer B.V., gevestigd te Nunspeet aan de Kroonlaan 11, heeft kennis genomen van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan **Assendorp, Zuiderkerkstraat 2** en wenst een zienswijze in te dienen.

Ik doe dat namens cliënt bij deze. De zienswijze wordt thans ter bewaring van rechten en termijnen ingediend en zal nader, schriftelijk of mondeling, worden voorzien van gronden.

2.

Cliënt is als eigenaar van de woning Zuiderkerkstraat 8 te Zwolle, rechtstreeks belanghebbende.

3.

A.L. Beheer B.V. is van oordeel dat, ook gelet op de ter inzage gelegde plantoelichting, er een situatie dreigt te ontstaan waarbij er geen sprake (meer) is van een goede ruimtelijke ordening. Enerzijds door de massaliteit van wat wordt be-

oogd en anderzijds ook nu de onderbouwing zodanig is dat dat het vaststellen van het plan zoals dat in ontwerp ter inzage is gelegd, bepaald niet rechtvaardigt.

In ieder geval kan er voor de naastliggende woning(en) geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.

*

Ik zal, als hiervoor gesteld, de zienswijze nog nader voorzien van gronden.

*

Ik verzoek u mij daarvoor een termijn te stellen.

hoogachtend,

L. Bolier.



Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814

Ontwerpbestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2

Zwolle

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 Assendorp, Zuiderkerkstraat 2 met ingang van 26 april 2018 gedurende zes weken tot en met 6 juni 2018 in het Stads kantoor (**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.BP15020-0003

De bronbestanden zijn beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP15020-/NL.IMRO.0193.BP15020-0003/>

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

Het Stads kantoor 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 is gelegen in de wijk Assendorp op het perceel aan de Zuiderkerkstraat 2.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van twee woningen.

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 1 juni 2018 een afspraak te maken met J. van den Berg (tel. (038) 498 2396).

Wij maken u erop attent dat slechts beroep tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2, 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.

post_2018-05-16

Mr. L. BOLIER | *juridische adviezen*

Nunspeterweg 25
8075 AA Elspeet

R

AANGETEKENDE BRIEF

NL frankering betaald 8,40

26gr

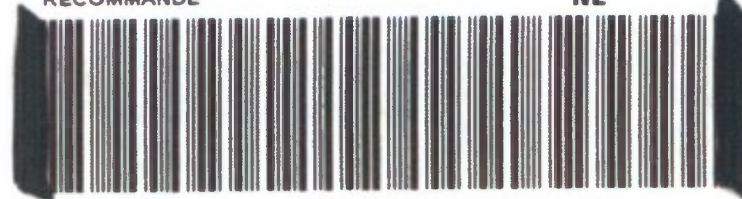
D-A-1

PostNL

160678 15-05-2018 15:38

RECOMMANDÉ

NL



3SRPKS939167118

8000GA 10007

Bestemmingsplan reachis

MR. L. BOLIER | juridische adviezen

203643

Nunspeterweg 25
8075 AA Elspeet
Telefoon (0577) 49 17 54
Mobiel (06) 513 531 18

E-mail info@bolieradviezen.nl
IBAN NL74 RABO 0387 5474 79
K.v.K. H'wijk nr. 08018728

Registratuur

5 JUN 2018

B-post

aantekenen

Gemeente Zwolle,
Postbus 10007,
8000 GA ZWOLLE.

tav Afd. Ruimtelijke Planvorming

mevr. J. van den Berg.

Elspeet,

Uw brief :

Onderwerp

motivering
zienswijze
plan Assendorp
Zuiderkerkstraat 2
38 1644

4 juni 2018

Geachte mevr. Van den Berg,

Ik zond onlangs de in afschrift bijgevoegde motivering. De ontvangst daarvan is mij nog niet bevestigd.

Kunt u mij per mail (info@bolieradviezen.nl) de ontvangst bevestigen.

Kunt u mij de verdere gang van zaken (ook in verband met de aanstaande vakanties) meedelen?

met vr. groet,

L. Bolier.

Nunspeterweg 25
8075 AA Elspeet
Telefoon (0577) 49 17 54
Mobiel (06) 513 531 18

E-mail info@bolieradviezen.nl
IBAN NL74 RABO 0387 5474 79
K.v.K. H'wijk nr. 08018728

aantekenen

Gemeenteraad van Zwolle,
Postbus 10007,
8000 GA ZWOLLE.

tav Afd. Ruimtelijke Planvorming

mevr. J. van den Berg.
Elspeet,

Uw brief

Onderwerp

motivering
zienswijze
plan Assendorp
Zuiderkerkstraat 2
38 1540

24 mei 2018

Geachte gemeenteraad,

1.

*

Ten vervolge op mijn inleidende zienswijze (ingediend namens **A.L. Beheer B.V.**), voer ik de navolgende (vanaf punt 2) gronden aan.

*

Ik refereer (uiteraard) aan het ter inzage ontwerp-bestemmingsplan maar zal daarbij, daar waar nodig, ook betrekken de bijgevoegde door de architect aangeleverde (en door mij genummerde) impressies. Aan de laatste komt geen rechtskracht toe maar kennelijk wordt verondersteld dat het bestemmingsplan mogelijk zal maken wat uit de impressies blijkt.

2.

*

Cliënt is eigenaar van een perceel (Zuiderkerk-

straat 8) dat is gelegen onmiddellijk naast het plangebied en is derhalve belanghebbende.

★

Het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van een tweetal forse woningen (inclusief ruimten t.b.v. beroepsuitoefening) en maakt (het gaat dan met name om de woning tegen de perceels-grens nr. 8) een zeer forse inbreuk mogelijk op de belangen van cliënt. Realisering van de voornemens betekent dat het bestaande woon- en leefklimaat van/voor de bewoners van nr. 8, ernstig zal worden aangetast. Dat heeft dan alles te maken met de geboden gebruiksmogelijkheden maar ook met de kennelijk gewenste bebouwingsmogelijkheden.

Meer specifiek:

- er kan blijkens de planverbeelding tot op de perceelsgrens worden gebouwd en tot een zodanige hoogte (het betreft de overbouw parkeerplaats) dat er niet alleen privacy-aspecten aan de orde zijn maar er ook een probleem ontstaat in verband met de mogelijkheid onderhoud te plegen aan de zijgevel c.a. van de woning Zuiderkerkstraat 8;
- er kan (alhoewel uit de hiervoor genoemde impressie, zie impressie pag. 8) anders blijkt) worden gebouwd tot achter de achtergevel van nr. 8 hetgeen in verband met de privacy en een te handhaven niveau woon- en leefklimaat, op bezwaren bij cliënt stuit;
- door de belanghebbenden bij de planwijziging is een **zonnestudie** gemaakt (zie de pagina's 9 en 10 van de impressie). Gesuggereerd wordt dat er voor wat betreft dit aspect geen probleem zal ontstaan voor Zuiderkerkstraat 8 nu (zie pag. 8 van de impressie) er slechts naast de bebouwing nr. 8 zal worden gebouwd. Uit de ter inzage

gelegde planverbeelding blijkt anders: er wordt ook 'achter' de achtergevel van nr. 8 gebouwd wat dan oplevert dat de buitenruimte van nr. 8 vrijwel de gehele dag in de schaduw komt te liggen;

- de realisatie van een dakterras is niet alleen niet uitgesloten maar is (zie de impressie, pagina's 2 en 8) kennelijk ook beoogd. Dat levert vanaf de eerste verdieping een rechtstreeks uitzicht op in de woning van cliënt en/of in zijn tuingedeelte;
- de hiervoor genoemde verbouw is kennelijk bedoeld om er onder een auto te parkeren. Dat zal vanwege resonantie-/ echo-effecten een geheel eigen geluidsproblematiek met zich meebrengen.

*

Kortom: indien er al moet worden meegewerkt aan een herbestemming van het terrein (maar daartegen bestaan, zie hierna, ook andere bezwaren), behoort er voldoende afstand te worden bewaard tot de perceelsgrens en ligt het wat dat betreft voor de hand dat er geen medewerking wordt verleend aan de bebouwing overkapping.

3.

*

Voorts moet worden onderkend dat uitvoering van het bestemmingsplan als beoogd, een fundamentele afbreuk zal doen aan bestaande monumentale waarden. Daarbij wordt er met name gedoeld op de bestaande beschermwaardige tuinmuur. Feitelijk betekent het pal achter- maar ook over deze tuinmuur bouwen, dat bepaald afbreuk wordt gedaan aan de bestaande uitstraling van de tuin in combinatie met de authentieke tuinmuur.

In dat verband: uit paragraaf 5.2.1. van de plan-

toelichting blijkt dat er op dit punt eerder opmerkingen zijn gemaakt die (door de architect onder verwijzing naar de impressies) zijn beantwoord met de opmerking dat gepoogd is een tuinachtige uitstraling te behouden door de gevels te bekleden met hout en achter die tuinmuur een boom te planten.

Nog afgezien van het feit (en ook op dit punt wordt heel nadrukkelijk een zienswijze ingediend) dat het gaat om toelatingsplanologie (een bestemmingsplan geeft aan wat er wordt toegelaten en niet wat er moet worden gerealiseerd) en er geen enkele planologisch verankerde garantie is dat wordt gerealiseerd (boom/ houten bekleding) wat er zou moeten worden gerealiseerd, is cliënt ook van oordeel met name de beoogde bebouwingsmogelijkheden een zodanige afbreuk doen aan het monumentale karakter van de tuinmuur, dat alleen om die reden al er geen medewerking behoort te worden verleend.

In dat verband wordt ook opgemerkt dat de zinsnede uit paragraaf 2.2. van de plantoelichting

('Binnen dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met deze tuinmuur (wat op zich wel klopt LB). Daarnaast houdt het bestemmingsplan er rekening mee dat de directe omgeving van monumenten niet onevenredig wordt verstoord.)

bepaald niet wordt begrepen. Het bestemmingsplan voorziet in zodanige bebouwingsmogelijkheden dat er sprake is van een ultieme verstoring van het monumentale karakter. Uit de plantoelichting blijkt ook niet dat wat er op dit punt wordt gesteld, is onderbouwd door een rapportage van een terzake deskundige. Het blijft bij een op dit punt geponeerde stelling.

★

Uit hoofdstuk 5 van de plantoelichting blijkt dat er over dit aspect eerder is gesproken in die zin dat er een vraag over de 'detaillering/voorgevel' is gesteld. Geantwoord is dat de impressie slechts een schets voor de bouwvolumes is en dat er bij gelegenheid van het aanvragen van de bouwvergunning (omgevingsvergunning) een gedetailleerde tekening zal worden gemaakt. Dat betekent dat, nu de eindsituatie niet bekend is, ook om die reden niet kan worden gesteld dat het monumentale karakter van de tuinmuur wordt beschermd.

★

Dit onderdeel van de zienswijze geldt dan ook voor de beoogde teloorgang van de bestaande tuin. Eveneens uit paragraaf 2.2. blijkt dat uit door de gemeente uitgevoerde inventarisaties volgt dat de bestaande tuin een cultuur-historische waarde vertegenwoordigt. Dat klopt. Maar uit de plantoelichting blijkt dan vervolgens nergens waarom het geheel verdwijnen van deze waarde aanvaardbaar is.

★

Er is op dit moment voor de (onmiddellijke) omgeving al sprake van een bepaald overspannen parkeersituatie. Dat heeft mede te maken met een aantal recente ontwikkelingen (nieuwbouw/ toevoegen functies) in de onmiddellijke omgeving. Het kunnen realiseren van twee extra woningen met de daarbij behorende parkeerbehoefte, zal de problematiek verergeren. Dit punt wordt hierna uitgewerkt.

4.

Cliënt is derhalve van oordeel dat uit het ontwerpplan zoals dat ter inzage is gelegd niet blijkt dat een 'goede ruimtelijke ordening' als

uitgangspunt is gekozen. Gevraagd wordt op dit punt de zienswijze gegrond te verklaren.

5.

*

Uit paragraaf 3.4.2. van de plantoelichting blijkt dat het de bedoeling is dat in de parkeer-behoefte in verband met de twee nieuwe woningen, volledig op eigen terrein wordt voorzien. Dat zal, onder andere in verband met het vigerende bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' ook moeten. De vraag is of dat werkelijk kan.

*

Als gesteld zullen er twee nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Daarbij wordt een zgn. beroep aan huis niet uitgesloten (zie paragraaf 4.3. plantoelichting kopje wonen/art. 5). Naar cliënt vernam is het in ieder geval voor wat betreft een van de woningen ook nadrukkelijk de bedoeling een dienstverlenend bedrijf te realiseren. Dat brengt een eigen parkeerbehoefte met zich mee.

*

Uit de plantoelichting blijkt dat het voornemen is t.b.v. de twee woningen twee uitritten naar de Zuiderkerkstraat aan te leggen. In ieder geval voor wat betreft de verst van nr. 8 gelegen woning betekent het realiseren van deze uitrit dat daarmee noodzakelijkerwijs een openbare (langs de weg gelegen) parkeerplaats zal vervallen. Voor deze woning is dan op eigen terrein, daar waar de tuinmuur stopt, in principe plek voor een (1) parkeerplaats. Achter de tuinmuur niet want het perceel daar is bedoeld om, middels het planten van een boom, een tuinachtige uitstraling te creëren.

*

Uitgaande van de CROW-normering zal voor beide woningen, per woning niet kunnen worden volstaan met een parkeerplaats op eigen terrein.

Voor de besproken woning geldt dat de mogelijk te realiseren parkeerplaats al nodig is om de (i.v.m. de uitrit) vervallen openbare parkeerplaats te compenseren. En voor de andere woning is er (onder de overbouw) ook slechts ruimte voor een (1) parkeerplaats.

*

Cliënt kan het niet anders zien dan dat er niet wordt voldaan aan o.a. de uitgangspunten van het 'Parapluplan parkeren'.

6.

Uit paragraaf 3.5. van de plantoelichting blijkt dat het de bedoeling is de bestaande bomen zo veel mogelijk te behouden.

Uit hoofdstuk 5 van de plantoelichting valt op te maken dat er op dit punt eerder door omwonenden opmerkingen zijn gemaakt (de vrees is geuit dat er kaalslag zal plaats vinden en dat de bestaande groene uitstraling fundamenteel zal worden aangetaast).

*

Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt op geen enkele wijze dat er een zodanige regeling is of zal worden getroffen dat er geen (onnodige) kap van bomen zal plaats vinden enz. Uit hoofdstuk 5 plantoelichting blijkt slechts dat degenen die de planwijziging hebben gevraagd 'van goede wil zijn en dat ze het vaste voornemen hebben in de toekomst in goed overleg met de burens te komen tot meer concrete plannen'. Alhoewel ook mijn cliënt er niet aan wil twijfelen dat betrokkenen in ieder geval op dit moment van goede wil zijn, laat het zich verstaan dat daar waar kennelijk de

gemeente ook in beleidsmatig opzicht hecht aan bescherming/ handhaving van een bestaande groene uitstraling, zulks dan in planologische zin zal moeten worden vertaald. En dat ontbreekt in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan volledig.

7.

*

In paragraaf 3.8.1. wordt gesteld dat nu uit de geluidskaart van de gemeente Zwolle blijkt dat geluidsbelasting ten gevolge van (een aantal genoemde) wegen valt binnen de voorkeursgrenswaarde.

*

Cliënt is van oordeel dat zulks niet zondermeer kan worden gesteld. Het gaat ook om de geluidsbelasting vanwege de Zuiderkerkstraat. Een straat die, met name ook vanwege recente ontwikkelingen in de omgeving een steeds hogere verkeersbelasting kent. Derhalve kan conclusie (nl. dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden) alleen worden getrokken na voorafgaand specifiek akoestisch onderzoek.

8.

Cliënt las in paragraaf 3.8.4. van de plantoelichting dat wordt verondersteld dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn voor de bouw van woningen. Dat is nog maar de vraag. Voor zover cliënt bekend heeft de vorige eigenaar, in verband met toen actuele plannen, een bodemonderzoek uit laten voeren en i.v.m. de uitkomsten van dat onderzoek zijn plannen laten varen.

Het zou te maken kunnen hebben met het gebruik dat een aan de overzijde van de staat voorheen aanwezig bedrijf, in het verleden van het plangebied heeft gemaakt. Hoe dan ook, het ligt meer

dan voor de hand een bodemonderzoek uit te laten voeren.

9.

a.

De hierna in het kader van de zienswijze te maken opmerkingen laten onverlet dat cliënt van oordeel is dat het plan in verband met de hiervoor gemaakte opmerkingen, niet behoort te worden vastgesteld.

b.

Uit de planverbeelding blijkt (en dat geldt deels ook voor de bestemming wonen) dat er voor een strookje de 'specifieke bouwaanduiding-tuinmuur' is opgenomen. Een ander wordt uitgewerkt in planregel 3.2.2. b. Het lijkt er op dat er dan niet meer wordt geregeld dan dat er een 2 meter hoge tuinmuur aanwezig mag zijn. Geregeld behoort te worden dat deze tuinmuur (namelijk de al bestaande) aanwezig moet zijn (blijven).

c.

In planregel 3.4. is de bevoegdheid opgenomen af te wijken t.b.v. bebouwing (zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen) in de tuin. Cliënt maakt daar in het kader van deze zienswijze bezwaar tegen. Indien het plan doorgang zal vinden zal dat toch al een behoorlijke aanslag betekenen op de bestaande, als cultuur-historisch waardevol aangemerkte tuin. Een verdere aantasting is niet aanvaardbaar.

d.

Cliënt begrijpt niet waarom planregel 4 onderdeel is van het ontwerp-bestemmingsplan. Immers de geduide bestemming (verkeer-erftoegangsweg) komt niet voor binnen het plangebied.

Mogelijk is de achtergrond het bepaalde in art. 4.4.1.f.1. Echter tussen de verkeersbestemming en

de 'bouwaanduiding overbouwing' ligt een tuinbestemming.

e.

Planregel 5.

- ingevolge art. 5.1.a. mag er ter plaatse een ruimte voor een beroep aan huis worden gerealiseerd. Een beperking wordt gegeven in art. 5.5.c.
- ondanks deze beperking opteert cliënt er voor een beroep aan huis niet bij recht toe te staan. Dat met name (maar niet alleen) vanwege de toch al overspannen parkeersituatie ter plaatse.
- hooguit zou een en ander kunnen worden geregeld via een in het plan op te nemen afwijkingsbevoegdheid aan voorwaarden wordt gebonden.
- voor een deel van het terrein is (zie de planverbeelding) de 'specifieke bouwaanduiding-overbouwing' opgenomen met daarbij de maatvoering 6/6.
- het begrip overbouwing, alhoewel het cliënt wel duidelijk is wat wordt beoogd, niet gedefinieerd. Daar is wel aanleiding toe en dat om de volgende reden.
- het lijkt er op, dat is cliënt niet duidelijk, dat het binnen de nu voorgestelde planregels mogelijk is de beoogde overbouwing niet te realiseren maar een woongedeelte waarbij er zowel op de begane grond als op de verdieping wordt gewoond. Of naderhand een overbouwing dicht te maken teneinde alsnog de woonfunctie te kunnen uitbreiden. Er van uitgaande dat dat niet de bedoeling is, dient zulks dan ook in het plan te worden vastgelegd.

Dit laatste ook een onderdeel van een meer algemene zienswijze: uit het plan zal, via voorwaar-

delijke verplichtingen, moeten blijken dat dat wat gesteld wordt er zal worden gerealiseerd (in verband met de bescherming van bepaalde waarden) ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. Uit hoofdstuk 5 van de plantoelichting, het is al een aantal keren opgemerkt, blijkt niet veel meer dan dat de goede wil bestaat bepaalde zaken ook daadwerkelijk te realiseren en/of te respecteren. En dat is voor wat betreft cliënt toch een te wankelende basis voor een bestemmingsplan dat toch een voldoende mate aan rechtszekerheid zal moeten bieden.

10.

*

Ik verzoek u namens cliënt deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerp-bestemmingsplan niet, danwel niet ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

*

Uiteraard bestaat er de bereidheid een en ander nader mondeling toe te lichten.

hoogachtend,

L. Bolier.

Berg, Jolanda van den

Van: A.H.W Adams-Catin <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 17 mei 2018 14:13
Aan: Berg, Jolanda van den
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingdplan Zuiderkerkstraat 2

Afdeling Ruimtelijke Planvorming
t.a.v. Mevrouw J. van den Berg

17 mei 2018

Ontwerpbestemmingsplan Assendorp
Zuiderkerkstraat 2
Zwolle

Zienswijze: van A.H.W.Adams-Catin, eigenaar, Tuinstraat 1 Zwolle 8011HA.

Het willen bouwen van twee woningen op het perceel Zuiderkerkstraat 2.

De twee te bouwen woningen aan de Zuiderkerkstraat 2 hebben een breedte van ongeveer 24 meter langs de Zuiderkerkstaat en een diepte van deels ongeveer 18 meter. De woningen bestaan uit een hoogte van twee verdiepingen plus dak.Op de eerste verdiepingen zijn de woonkamers geprojecteerd met balkons.

De afstand tot de zijkant van mijn tuin bedraagt over een lengte van ongeveer 10 meter 40 cm!!!!

De bebouwing achter de achterzijde van mijn tuin bedraagt ongeveer 10 meter. Mijn tuin heeft een breedte van 12,5 meter.

IK WORD AAN TWEE KANTEN BIJNA HELEMAAL INGESLOTEN.

Mijn wooncomfort en privacy worden er flink beroerder van, want nu kijk ik in een groen gebied met veel bomen en dan tegen een veel te groot bouwvolume.

Het is een veel te volumineus bouwwerk op die plek.

Graag zou ik willen ,dat deze zienswijze betrokken wordt bij Uw belangenafweging van dit verzoek.

Ik wens U veel wijsheid.

Groet

A.H.W. Adams-Catin

Tuinstraat 1
Zwolle 8011HA
038-4217196



Virusvrij. www.avast.com

5 JUN 2018

Zwolle, 1 juni 2018

Bezwaar tegen wijziging bestemmingsplan Zuiderkerkstraat 2

203644

Geachte leden van de gemeenteraad,

B-post



Wij maken bezwaar tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan Zuiderkerkstraat 2 met als doel om er twee grote woningen te realiseren. De afwegingen die nu gemaakt worden zijn onevenwichtig en eenzijdig. De belangen van de omwonenden en de natuur worden onvoldoende meegewogen. Ook is de aanpak onzorgvuldig. Doordat er momenteel al aan een onderdeel van de plannen, namelijk het realiseren van twee appartementen, wordt gewerkt en een deel van de historische muur al op voorhand is verwijderd voor de nieuwbouw, lijkt er al een voorschot op het project te worden genomen. (1) Ook zijn de belanghebbende omwonenden niet betrokken bij de eerste opzet van het project, maar hebben zij, pas nadat de indieners en de gemeente al min of meer tot overeenstemming zijn gekomen over de schaal en situering van het project, hun visie mogen geven.

Bij de bouw van deze grote woonhuizen moet met zoveel cultuurhistorische afwegingen en praktische beperkingen rekening gehouden worden met als gevolg dat de belangen van de direct omwonenden en de natuur ernstig in het geding komen. Zo is de muur een monument en moet er achter gebouwd worden en moet de ginkgo boom behouden blijven. Bovendien moet er op het terrein parkeermogelijkheden voor vier auto's worden gerealiseerd. Daarnaast willen de eigenaren zeer grote huizen bouwen. Dat heeft vergaande consequenties voor de burens. Er moet ver naar achteren gebouwd worden zodat er van de monumentale tuin weinig overblijft, en de gebouwen onaanvaardbaar dicht bij de achtergelegen woningen van de Zuiderkerkstraat komen te liggen. Daar komt bij dat er op de eerste etage gewoond gaat worden en bij de kamer een dakterras wordt gerealiseerd vanwaar er inzicht zal ontstaan in onze woning en tuin.

In de 3-d impressie van het ontwerp van de nieuwbouw wordt de suggestie gewekt dat de nieuwe bebouwing achter de gevellijn van nr. 8 blijft, de plattegrond spreekt dit tegen, daarop is te zien dat de nieuwe bebouwing veel verder voorbij de achtergevel van dit pand is gepland.

Wij, en met ons meerdere omwonenden, zullen dus ernstig worden gehinderd in ons woongenot. Onze achtertuinen zijn klein, en de straat loopt rond, waardoor de geplande nieuwbouw veel te dicht bij onze percelen komt te liggen. Dat leidt ook tot een aanzienlijke waardevermindering van onze huizen. De eigenaren hebben onze bezwaren gehoord en toch slechts een minimale aanpassing in het ontwerp getroffen door de bouwmassa enigszins te verplaatsen. De groenstrook die naar zij zeggen hinder zal minimaliseren, is geen oplossing. Bomen en heesters kunnen doodgaan of door de huidige of andere eigenaren worden omgehakt of gesnoeid. Deze bomen zullen voor de nieuwe huizen veel zonlicht wegnemen, en de ervaring leert dat mensen dan snel tot snoeien of hakken overgaan. Deze eigenaren lijken ook weinig geïnteresseerd in groen of natuur. In het voorjaar 2017 (dus tijdens het broedseizoen) hebben ze het grootste deel van een oude klimop tegen de historische muur weggehaald om voorbereidingen voor de bouw te treffen. Daarin nestelde al jaren een kolonie huismussen, beschermde vogels.

Ook bij de keus voor de wijze van bouwen wordt geen rekening gehouden met de omwonenden. De geplande bouw zal veel en langdurig geluidshinder geven omdat het om houtskeletbouw met houten

planken als gevelbekleding gaat. De meeste direct omwonenden werken en verblijven door de week overdag thuis.

De eigenaren vragen om een woonbestemming. Het is echter maar de vraag of zij (of nieuwe eigenaren) het daarbij zullen laten. De twee panden gaan bewoond worden door ieder twee personen, maar zullen ook vier werk- en atelierruimtes en gastenverblijven gaan bevatten. Bedrijfsmatige benutting van de panden (workshops, cursussen, Bed en Breakfast, AirBenB, werkplaats) valt zeker niet uit te sluiten. Dat zal extra overlast geven.

Naast deze bezwaren is er ook nog het natuurelement. Deze tuin als geheel heeft een belangrijke historische waarde en fungeert al decennialang als groene long voor de stedelijke binnenstad en is een rustplaats en oase voor talrijke vogels, insecten en zoogdieren. Dat komt door deze bouwplannen allemaal in het geding.

Conclusie: deze plek is niet geschikt om bebouwd te worden onder de huidige voorwaarden en beperkingen omdat de overlast voor de eigenaren van de aangrenzende percelen zoals wijzelf te groot zal worden. De belangen zullen ernstig geschaad worden wanneer er op deze manier een bestemming voor een bouwvergunning worden afgegeven. De manier van informeren lijkt goed maar is in feite gebrekkig, want laat. Er is sprake van tegenstrijdige informatie in de presentatie van de plannen en er zijn reeds overtredingen (muur en broedplaatsen verstoren) begaan. Na het horen van bezwaren hebben de eigenaren niet of nauwelijks rekening gehouden met de belangen van de natuur en direct omwonenden en alleen vage beloftes over de beperking van overlast gedaan.

(1) de muur is letterlijk en figuurlijk uit zijn verband gehaald, het heeft niet meer de functie van een afsluiting van een intieme tuin, maar is een vrijstaand bouwwerk geworden dat aan beide zijden vrij toegankelijk is. De hellende muur is inmiddels te zwak geworden om zelfstandig overeind te blijven en zal moeten worden gesloopt en weer opgebouwd. De monumentale waarde zal hierdoor verloren gaan. Citaat uit de toelichting Bestemmingswijziging; "Op grond van de Erfgoedverordening Zwolle 2010 is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd (rijks- of gemeentelijk) monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigingen. Ook is het verboden een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht". En: "De tuinmuur is aangewezen als gemeentelijk monument". Aan de rechterzijde is reeds 4 meter verwijderd.

Met vriendelijke groeten,

ECR

Ontvangen

203654

Aan: gemeenteraad van de gemeente Zwolle

- 4 JUN 2018

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

t.a.v. J. Van den Berg

Registratuur

Postbus 100007

8000 GA Zwolle

B - post



Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Assendorp Zuiderkerkstraat 2

Zwolle, 30 mei 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 28 april is een voorstel voor wijziging van het bovenvermelde bestemmingsplan ingediend.

Ondergetekende is het niet eens met dit voorstel en de bouwplannen zoals die nu aangegeven worden. Het doel er twee grote woningen te realiseren is nu eenzijdig en derhalve onevenwichtig. De belangen van mij als eigenaar en bewoner van Zuiderkerkstraat 10 en het aspect van de natuur zijn onvoldoende meegewogen. De bouw van twee grote woonhuizen zou grote consequenties hebben voor mij als bewoner. Van de bestaande monumentale achtertuin van nummer twee blijft weinig over en dit gaat ten koste van natuur, vogels en dieren, terwijl de geplande gebouwen onaanvaardbaar dicht achter mijn woning zouden komen te staan. Het blijkt dat op de eerste verdieping gewoond gaat worden aan een dakterras. En dat slechts op zoals ik het nu in kan schatten 8 meter van de achterkant van mijn woning. Inkijk in mijn woning en achtertuin zal niet te vermijden zijn hetgeen mijn privacy en woongenot ernstig verstoord. Dit zal ook een aanzienlijke waardevermindering van mijn woning tot gevolg hebben. De geplande bebouwing is veel te massaal.

De geplande bomen zijn geen oplossing want zij zullen nog meer licht uit mijn huis en tuin wegnemen. Dat is nu reeds het geval doordat de tuin jarenlang verwaarloosd is en er nooit gesnoeid is, ondanks vragen van mij en andere burens. Tot nu toe hebben ook de nieuwe eigenaren van nummer twee daar geen verandering in gebracht. Als er gebouwd gaat worden is de vermindering van licht definitief, ook ben ik mijn vrijheid, privacy en rust kwijt.

Mijn conclusie is derhalve dat ondergetekende en andere aangrenzende percelen veel beperkingen gaan krijgen door deze geplande bebouwing.

Mijn zienswijze aan de raad is om geheel van dit bouwplan af te zien. Vanzelfsprekend ben ik bereid deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik vertrouw erop dat de in dit ontwerp bestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid.

post_5-6-2018

Hoogachtend,

Th. Gerretsen

Zuiderkerkstraat 10

8011 HG Zwolle

Berg, Jolanda van den

Van: Niels <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 6 juni 2018 8:10
Aan: Berg, Jolanda van den
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Fwd: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2

Gemeenteraad
Afdeling Ruimtelijke planvorming
T.a.v. J. van den Berg

N. van Loo
Tuinstraat 9
8011 HA ZWOLLE

A. Van Loo
Tuinstraat 9b
8011 HA Zwolle

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar, met betrekking tot het voornemen, om 2 grote woningen te bouwen aan de Zuiderkerkstraat 2.

De voorgenomen plannen hebben een grote impact op het woongenot van alle omwonenden en zeker de woningen die grenzen aan het perceel, zoals o.a. onze woningen aan de Tuinstraat 9 en 9b. De belangen van enkele nieuwe bewoners, staat in geen enkele verhouding, tot de overlast voor veel omwonenden en het verlies van dit unieke en cultuurhistorisch stuk natuur.

Enkele zaken waar wij ons ernstig zorgen om maken zijn:

1. Ons uitzicht op de prachtige monumentale tuin wordt verpest door een volumineus bouwwerk;
2. Onze privacy wordt aangetast, doordat de nieuwe woningen direct zicht hebben op onze woningen;
3. Intensievere bewoning zal meer overlast veroorzaken. Wij zijn vooral bang voor extra geluidsoverlast;
4. Flora en fauna zullen onherstelbaar en blijvend beschadigd worden;
5. De onconventionele houtskeletbouw zal waarschijnlijk veel tijd in beslag nemen en tot langdurige overlast leiden;
6. Aanzienlijke waardevermindering door bovengenoemde zaken.

Tot slot vinden wij het zeer opmerkelijk dat er op dit moment al werkzaamheden plaatsvinden aan de monumentale muur? De muur staat helemaal scheef en is in dit stadium al onherstelbaar beschadigd.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de vergunning niet te verlenen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,
N. van Loo
A. van Loo