"AANTEKENEN"

Ons kenmerk : 2016029941-01

Behandeld door: Maarten van Lohuizen

Geadresseerde : De gemeenteraad van de gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

tevens per mail aan: raadsgriffie@zwolle.nl

Track en Trace barcode	Postcode geadresseerde
	8000 GA

Je kunt de status van dit aangetekende poststuk volgen op:
www.postnlpakketten.nl/klantenservice/tracktrace
of via de link Track en Trace op Insite.

Als de handtekening van de ontvanger beschikbaar is krijg je in het detail scherm van de zending een oranje balk met de tekst "Handtekening Tonen". Wanneer je op die balk klikt zie je de handtekening van de ontvanger. De gegevens van dit aangetekende poststuk blijven een jaar na verzending zichtbaar.

AANGETEKEND
De gemeenteraad van de gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

tevens per mail aan: raadsgriffie@zwolle.nl

Ons kenmerk	2016029941-01	*Doorkiesnummer*	(033) 43 42 568
Uw kenmerk	Ontwerpbestemmingsplan Westenholte, Meester Koolenweg 10	*Faxnummer*	(033) 43 42 170
Behandeld door	dhr. mr. A. van Lohuizen	*E-mail*	m.van.lohuizen@arag.nl

Onderwerp: Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan "Westenholte, Meester Koolenweg 10"

Leusden, 7 juli 2016

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënt, de heer C. Schleper (hierna: cliënt) wonend aan de Ankerweg 13 te (8042 EX) Zwolle, dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Westenholte, Meester Koolenweg 10.

Achtergrond

Van 2 juni 2016 t/m 13 juli 2016 ligt het ontwerpbestemmingsplan "Westenholte, Meester Koolenweg 10" ter inzage (productie I). Cliënt diende reeds op 8 januari 2016 zijn "zienswijze in" tegen het voorontwerp bestemmingsplan (productie II). Daarop kreeg cliënt het bericht dat het slechts een voorontwerp betrof, maar dat de zienswijze van cliënt meegenomen zou worden indien het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld zou worden (productie III). Volledigheidshalve wil ik hier de zienswijze van cliënt nogmaals als herhaald en ingelast beschouwen, zoals deze onder productie II bij dit schrijven reeds is toegevoegd.

Namens cliënt wil ik de volgende aanvullingen op de reeds eerder ingebrachte zienswijze indienen:

Ladder voor duurzame verstedelijking

In tegenstelling tot hetgeen de toelichting bij het plan vermeld, is cliënt van mening dat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, wel degelijk van toepassing is op onderhavige situatie. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft zeer recentelijk (uitspraak woensdag 29 juni 2016, nr. 201408365/1/R2) nog geoordeeld dat voor de toepasselijkheid van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, allereerst dient te worden vastgesteld of het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dat verband is van belang of het plan ten opzichte van het vorige planologische regime voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In de oude planologische situatie was er sprake van een kleinschalig buurthuis met parkeerplaats en het perceel had derhalve de bestemming maatschappelijke doeleinden. Het wijkcentrum is verhuisd naar een nieuwe locatie waarmee het oude buurthuis zijn functie heeft verloren en de raad deze locatie geschikt acht voor herontwikkeling, met name voor woningbouw. De maatschappelijke bestemming wordt daarbij opgeheven. Kenmerkend blijft het kleinschalige en dorpse karakter van de wijk; er is veel groen en aan de westrand een fraai vormgegeven dorpsrand die middels groen en water overgaat in het landelijk gebied. Ter plaatse van de ontwikkellocatie grenst de wijk aan een groot weiland dat 's winters gebruikt wordt als natuurijsbaan voor de wijk (en omstreken).

Het mogelijk maken van 7 woningen is een dusdanige ingrijpende planologische wijziging dat men niet ontkomt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Ten opzichte van het vorige planologische regime wordt er namelijk voorzien in een ingrijpende nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daar vroeger slechts een buurthuis (met maatschappelijke doeleinden) mogelijk werd gemaakt, wordt er in de nieuwe situatie voorzien in grootschalige woningbouw. De toelichting op het plan vermeld immers de zojuist geciteerde passage omtrent het dorpse en kleinschalige karakter. Juist in dat licht is woningbouw van deze omvang aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De raad neemt stelling in dat hier geen sprake van kan zijn, gelet

op de omvang het van plan. De raad heeft daarmee de impact die deze ontwikkeling op de buurt heeft ernstig onderschat. Gelet op de grote toename van mogelijk nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, in samenhang met de hiervoor geschetste omstandigheden in de wijk is er derhalve wel degelijk sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en zal de ladder van duurzame verstedelijking moeten worden losgelaten op het voorliggende plan.

Zo dient de voorgenomen stedelijke ontwikkeling te voorzien in een actuele regionale behoefte. Indien vervolgens blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, dient te worden onderzocht in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Wanneer dan vervolgens ook blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, dient te worden onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ook zonder deze wettelijke ladder van duurzame verstedelijking zal afwegen of de raad zich rekenschap heeft gegeven van het risico bij dreigende overcapaciteit. Wanneer de ruimtelijke invulling tot een negatieve ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat zal leiden, kan dat een ruimtelijk relevante reden zijn om van nieuwe ontwikkelingen af te zien (zie bijv. ABRS 5 december 2012, zaaknr. 201200385, ABRS 11 september 2013, zaaknr. 201200385, ABRS 18 september 2013, zaaknr. 201208105 en ABRS 12 februari 2014, zaaknr. 201302182).

Geluidsaspecten

Voor het aspect geluid wordt verwezen naar het actieplan geluid van de gemeente Zwolle. In het actieplan geluid wordt niet gemeld of deze tot stand is gekomen op basis van het geldend Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Om die reden is onvoldoende aangetoond of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wat betreft het aspect geluid.

In de toelichting wordt aangegeven dat in de regels is aangegeven dat de beoogde woningen op een afstand van 15 m van het clubgebouw moeten worden gebouwd. De bouwvlakken van beide functies liggen echter op kortere afstand dan 15 m van elkaar. Binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' zijn daarmee geluidsgevoelige functies mogelijk.

Beperking van privacy en verminderd woongenot

Gelet op het feit dat hoge woningbouw mogelijk wordt gemaakt recht tegenover het perceel van cliënt, vreest cliënt voor een grote inperking van zijn privacy. Vanuit de hoge bebouwing, dichtbij het perceel van cliënt, wordt rechtstreeks zicht op en in zijn woning mogelijk gemaakt. Cliënt heeft zijn woning 21 jaar geleden juist aangeschaft vanwege het vrije karakter en het vrije uitzicht. Als gevolg van dit verminderde uitzicht en de beperking van de privacy vreest cliënt een waardedaling van zijn woning. Grootschalige complexe woningbouw op zeer korte afstand zal tevens een vermindering van het woongenot tot gevolg hebben.

Parkeer- en verkeerproblemen

In het voorliggende plan vinden we de volgende passages:

"Parkeren : In de huidige situatie is er een parkeerplaats aanwezig ten behoeve van wijkcentrum het Anker. Met het verdwijnen van het Anker vervalt ook het parkeerterrein. Ten behoeve van de woningen worden zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen dienen in aantal en maatvoering te voldoen aan de eisen uit het parkeerbeleid van de gemeente Zwolle. Ook de ijsbaan heeft een verkeersaantrekkende werking. Het gebruik is echter beperkt tot een aantal momenten per jaar."

In de huidige situatie zijn er maar liefst 34 parkeerplaatsen gevestigd bij het buurthuis. In voorliggend plan wordt gewezen naar het parkeerbeleid van gemeente Zwolle. Gezien de gehanteerde parkeernormen is echter onvoldoende ruimte om de parkeerbehoefte van de beoogde functies op te lossen binnen het plangebied op basis van het voorliggende plan. Het parkeren als gevolg van de beoogde functies zal daarmee worden afgewenteld op de omgeving. Dit zorgt voor een onevenredige toename van de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied.

ARAG is in het bezit van het Keurmerk Klantgericht Verzekeren.
Kijk voor meer informatie op www.keurmerkverzekeraars.nl

In het plan wordt daarnaast niet ingegaan op het wegbestemmen van de bestaande formele en informele parkeervoorzieningen (maar liefst 34 plaatsen) die tevens als openbare parkeervoorzieningen worden gebruikt door de buurt. Daarnaast is ter plaatse van de woningen Ankerweg 13 en 15 in de huidige situatie sprake van parkeren op de weg. Omdat de beoogde woningen inritten zullen krijgen, zullen ook de parkeerplaatsen op de weg verdwijnen. Hiermee is in het plan geen rekening gehouden. Het wegbestemmen van de parkeergelegenheid van het Anker en de onmogelijkheid van het parkeren op straat als gevolg van de ontwikkeling, leiden tot een onevenredige toename op de parkeerdruk in en rondom het plangebied.

Intensivering woon- en leefomgeving

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het realiseren van maar liefst 7 nieuwe woningen met ondersteunende functies, waarbij maatschappelijke doeleinden met lichte horeca in de toekomst niet wordt uitgesloten. Op deze plaats citeer ik nogmaals een passage uit het voorliggende plan omtrent het karakter van de buurt:

"Kenmerkend blijft het kleinschalige en dorpse karakter van de wijk; er is veel groen en aan de westrand een fraai vormgegeven dorpsrand die middels groen en water overgaat in het landelijk gebied. Ter plaatse van de ontwikkellocatie grenst de wijk aan een groot weiland dat 's winters gebruikt wordt als natuurijsbaan voor de wijk (en omstreken)."

Door deze ontwikkeling zal de buurt volledig veranderen van een buurt met een dorpsachtig karakter naar een buurt die wordt ontsierd door een grootschalig nieuwbouwcomplex met alle negatieve gevolgen van dien. Dit zal leiden tot een intensivering van de woon- en leefomgeving van cliënt. Te denken valt aan: verkeersaanzuigende werking, parkeer-en verkeerproblemen, verdwijning dorpse karakter etc.

Ontbrekende stukken

De bijlagen met de uitgevoerde onderzoeken waar naar wordt verwezen (bodemonderzoek en archeologisch onderzoek) ontbreken bij het voorliggende plan. De haalbaarheid van het plan is voor wat betreft de aspecten bodem en akoestiek daarmee niet aangetoond. Daarnaast is het voor de belanghebbenden onmogelijk om kennis te nemen van de uitgevoerde onderzoeken.

Verzoek

Namens cliënt verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan, gelet op de hiervoor toegelichte zienswijze, niet vast te stellen. Overigens behoud ik mij namens cliënt nog nadrukkelijk het recht voor de zienswijzen in een later stadium nader aan te vullen en/of te motiveren.

Tot slot wil ik u verzoeken om bij de correspondentie het opgemelde dossiernummer **2016029941-01** te vermelden.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

dhr. mr. A. van Lohuizen
Jurist Bestuursrecht || Bouwrecht

Productie I

STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Nr. 27708
1 juni
2016

Ontwerpbestemmingsplan Westenholte, Meester Koolenweg 10

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 Westenholte, Meester Koolenweg 10 met ingang van 2 juni 2016 gedurende zes weken tot en met 13 juli 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.BP15001-0003

De bronbestanden zijn beschikbaar via

http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP15001-/NL.IMRO.0193.BP15001-0003/

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 is gelegen in Westenholte aan de Meester Koolenweg 10. Tevens omvat het de naastgelegen ijsbaan.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het wijkgebouw het oude Anker tot woningbouw.

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. mevrouw 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 8 juli 2016 een afspraak te maken met mevrouw J. van den Berg (tel. (038) 498 2396).

Wij maken u erop attent dat slechts **beroep** tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Westenholte, Meester Koolenweg 10, 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.

Productie II

Aan de gemeenteraad van de gemeente Zwolle
Postbus 10007
postcode 8000 GA Zwolle

Zwolle, 08-01-2016

Onderwerp: zienswijze tegen voorontwerp-bestemmingsplan Meester Koolenweg 10, Westenholte d.d. 07-12-2015 met dossiernummer NL.IMRO.0193.BP15001

Geachte raad,

Via Planviewer.nl is het voorontwerp-bestemmingsplan Meester Koolenweg 10, Westenholte bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit voorontwerp-bestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. **Privacy**

   Huizen worden **zeer** dicht op bestaande erfgrens gebouwd. Uitzicht wordt hierdoor ontnomen evenals de lichtinval en zonlicht.
   Er ontstaat inkijk in onze woningen.
   Ook ontstaat er mogelijk geluidsoverlast door de aangrenzende bebouwing en tuinen.

2. **Beperking ruimtelijke vrijheid**

   Destijds is er bij aankoop van onze woningen **bewust** gekozen voor de situatie zoals deze was met ontmoetingscentrum "het Anker" op deze lokatie. Deze situatie gaf ons veel ruimtelijke vrijheid en heeft nooit tot enige overlast geleid.

3. **Waardevermindering**

   Door de bebouwing en vermindering van privacy ontstaat er een waardevermindering van onze huizen.

4. **Bereikbaarheid tuinafscheiding**

   De bereikbaarheid van de achterzijde van de tuinen vervalt bij de huizen op Ankerweg nr. 1t/m7.

5. **Parkeervoorziening**

   Er ontstaat een tekort aan parkeerplaatsen, gezien het feit dat de mogelijkheid van parkeren langs de huidige afscheidingswal komt te vervallen.

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het voorontwerp-bestemmingsplan Meester Koolenweg 10, Westenholte. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het voorontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen.

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

Hoogachtend,

C.Schleper
Ankerweg 13
8042EX Zwolle
cschleper@gmail.com

Productie III

bericht

Zwolle

Expertisecentrum
Ruimtelijke Planvorming

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 2396
J.van.den.Berg@zwolle.nl

www.zwolle.nl

C. Schleper
Ankerweg 13
8042 EX ZWOLLE

Uw brief van	8 januari 2016
Ons kenmerk	EC_20160114_JvdB_05
Behandeld door	Jolanda van den Berg
Datum	14 januari 2016
Onderwerp	Ontvangstbevestiging zienswijze bestemmingsplan Westenholte Meester Koolenweg 10

Beste heer, mevrouw,

In bovengenoemde brief heeft u uw zienswijze over het bestemmingsplan Westenholte Meester Koolenweg 10 gegeven. Een zienswijze kan (juridisch) pas worden ingediend als het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd. Ons college heeft nog geen besluit genomen over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft nu nog de status van voorontwerp Dit betekent dat u zienswijze voor de wettelijke termijn is ingediend. Wij kunnen uw zienswijze nog niet in behandeling nemen. Zodra het het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zal dit bekend worden gemaakt door een publicatie in het Gemeenteblad en in de Staatscourant op de website www.officielebekendmakingen.nl
Op dit moment is nog niet bekend wanneer het ontwerp bestemmingsplan zal worden gepubliceerd.
U hoeft uw zienswijze niet opnieuw in te dienen. Wij zullen deze in behandeling nemen nadat het ontwerp- bestemmingsplan is gepubliceerd.

Graag informeer ik u alvast over wat wij met uw reactie zullen gaan doen en hoe de verdere procedure van het bestemmingsplan eruit ziet, nadat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen

Vervolg procedure

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

- Nadat de termijn voor het indienen van zienswijzen is verstreken, verwerkt de ambtelijke dienst alle ontvangen zienswijzen. Dit gebeurt in een zogenaamde zienswijzennota. In deze nota worden zienswijzen samengevat en wordt een reactie op de zienswijzen gegeven.
- De zienswijzennota en het bestemmingsplan worden aan het college van burgemeester en wethouders aangeboden. Het college besluit vervolgens of zij het bestemmingsplan wil laten vaststellen door de gemeenteraad. Ook besluit het college of zij het eens is met de zienswijzennota.
- Uiteindelijk beslist de gemeenteraad of het bestemmingsplan inderdaad wordt vastgesteld. Gelijktijdig wordt een besluit genomen over de zienswijzennota.

Op opdrachten die door gemeente Zwolle worden verstrekt, zijn de algemene inkoopvoorwaarden van gemeente Zwolle van toepassing gedeponeerd bij KvK Zwolle onder nummer 3132

Ons kenmerk EC_2016140_JvdB_05
Datum 14 januari 2016

- De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt. Dit gebeurt door een publicatie in het Gemeenteblad en in de Staatscourant op de website www.officielebekendmakingen.nl
- Na de publicatie ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. U kunt tijdens deze periode tegen het plan beroep aantekenen en eventueel een verzoek om voorlopige voorziening indienen.

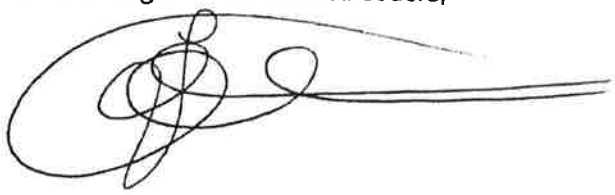
Bericht
Als het college een besluit heeft genomen over het bestemmingsplan en de zienswijzennota, dan ontvangt u hiervan bericht.

Behandeling door de gemeenteraad
Als het college besluit het bestemmingsplan en de zienswijzennota te laten vaststellen door de gemeenteraad, behandelt de raad het plan tijdens een openbare vergadering. Naast dat u deze vergadering kunt bijwonen, is er meestal ook de mogelijkheid om in te spreken. Voor meer informatie hierover verwijs ik u naar de raadsgriffie van de gemeente Zwolle, telefoonnummer (038) 498 21 81.

Openbaar geen bezwaar?
We wijzen u erop dat de lijst van ingekomen stukken op onze website wordt gepubliceerd. Dit betekent dat uw brief voor iedereen zichtbaar is. Indien u hier bezwaar tegen heeft, laat het ons dan per ommegaande weten. We zorgen er dan voor dat uw brief uitsluitend zichtbaar is voor raadsleden.

Vragen?
Neemt u dan tijdens kantoortijden gerust contact op, telefoonnummer (038) 498 2097. U krijgt dan een medewerker van de afdeling Ruimtelijke Planvorming aan de lijn die u direct te woord kan staan. Als u ons een schriftelijke reactie stuurt, vermeld dan het kenmerk EC_2016140_JvdB_01 van deze brief. Als u ons belt is het handig om het kenmerk bij de hand te hebben.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Janneke Greveling
afdelingshoofd