Aan de gemeenteraad van de gemeente Zwolle

Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Betreft: Zienswijze tegen  [ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1 en ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex, bestaande uit 19 woningen en commerciële ruimte (gezondheidszorg) aan de Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1](https://nam04.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fzoek.officielebekendmakingen.nl%2Fgmb-2020-210123.html%3Futm_campaign%3D20200820%26utm_source%3Dattenderingsmakelaar%26utm_medium%3Demail%26utm_term%3Dgemeente_zwolle%26utm_content%3Dover_uw_buurt&data=02%7C01%7C%7Cda7aa7da8257441845c508d844b9f6f2%7C84df9e7fe9f640afb435aaaaaaaaaaaa%7C1%7C0%7C637334912795682096&sdata=Y9gH7Ex3BqwrXM6OsK2Q%2BDZm69QYvmSLAZWEhYtbe9Y%3D&reserved=0)

Geachte Raad,

Via de website Mijn Overheid van 19 augustus 2020 is het ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1 en ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex, bestaande uit 19 woningen en commerciële ruimte (gezondheidszorg) aan de Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1 bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning.

Op basis van de hieronder beschreven argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestem-mingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1 en ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex, bestaande uit 19 woningen en commerciële ruimte (gezondheidszorg) aan de Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen, namelijk door één van de alternatieven te kiezen (bouw van woningen of appartementencomplex van maximaal 2 bouwlagen zonder commerciële plint van max 8m hoog, met balkons aan de achterzijde, met een groente voortuin en handhaving van de huidige rooilijn). Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Naam:

 Adres:

Datum en plaats:

Handtekening:

**Verkeersveiligheid- niet nog meer verkeer**

De toch al te drukke Nieuwe Deventerweg zal door nog 19 woningen extra (recente toename van eerst 56, 14 en nu 19 woningen) en de voorgenomen commerciële activiteiten nog veel drukker worden. Getoetst in 2019 rapport van VIA-STAR: Nieuwe Deventerweg heeft code rood als het gaat om verkeersveiligheid (aantal ongelukken en aantal snelheidsovertredingen). De extra commerciële functies in de plint van het appartementen complex zorgen voor nog meer verkeer de Nieuwe Deventerweg in en uit (geen bestemmingsverkeer) en vergroten de onveiligheid. In de verkeersstudie die door de projectontwikkelaar is aangeboden is geen rekening gehouden met fietsers en brommers in de Nieuwe Deventerweg. Er is bekend bij de gemeente dat er dagelijks 6.000-10.000 fietsers gebruik maken van de Nieuwe Deventerweg (als uitvalsroute van Zwolle-Zuid naar centrum van Zwolle). Als bewoners willen we de straat veilig-ook voor fietsers en voetgangers, ingericht voor een snelheid van max 30 km/uur en geen extra verkeersbewegingen. Daarom eerst de straat verkeersveilig en dan pas verder bouwen en geen extra commerciële functies in de straat.

**Aantasting straatbeeld en precedent om ook in onze wijk hoger te gaan bouwen**

Het aanzicht van de straat verandert door het appartementencomplex dat qua ontwerp niet aansluit op het ritme en esthetiek van de huidige bebouwing (het ontwerp is te hoog, te veel naar voren gelegen, met balkons aan de straatzijde).Vanwege de hoogte van het complex (11 meter i.p.v. huidige max 8 m) en de ligging pal naast de weg wordt onevenredig veel afbreuk aan het straatbeeld van het ‘Oude Lint’ gedaan zoals beschreven in het huidige Bestemmingsplan Zwolle Zuid. Als dit appartementencomplex met commerciële plint wordt goedgekeurd, dan zal dit een precedent scheppen om elders in de wijk ook hoger te bouwen wanneer er kavels of gebouwen vrijkomen; met de nieuwe Omgevingsvisie Zwolle 2030 uiteindelijk zelfs naar 25 m hoog. Als bewoners willen we graag dat ‘inbreiding’ van woningen uitgevoerd wordt op een manier die past in de wijk, met inachtneming van een maximale bouwhoogte zoals die nu geldt (max 8m voor dit kavel) en de huidige rooilijn.

**Aantasting zicht op Rijksmonument**

Het voorgestelde appartementencomplex ontneemt grotendeels het zicht op Rijksmonument ‘Puik’ (voorheen De Handschoen) en wordt deels vast gebouwd aan Huize Berkenhove. In de cultuurhistorische quickscan van gemeente Zwolle uit 2013, worden zowel Nieuwe Deventerweg 99 (Huize Berkenhove), Nieuwe Deventerweg 101 (boerderijtje) , Nieuwe Deventerweg 103 (restaurant Puik/ De Handschoen = RM nr. 41898) genoemd als gebouwen met een cultuurhistorische waarde.

Het voorgestelde ontwerp doet onevenredig afbreuk aan de Cultuurhistorische waarde van naastgelegen panden ‘Nieuwe Deventerweg 103 Puik Zwolle (De Handschoen) RM nr. 41898 en Berkenhove (NDW 99)’, door hoogte, ligging en ontwerp. Ook de afdeling monumentenzorg van gemeente Zwolle heeft negatief gereageerd op dit ontwerp.

**Aantasting buurtgroen**

Het voorgestelde ontwerp leidt tot meer bebouwing en parkeerplaatsen en minder groen. Het perceel van 'groenteboer Beldman' wordt bijna volledig volgebouwd, met extra parkeerplaatsen ervoor. Bijna al het groen zal verdwijnen.In het structuurplan van Zwolle zijn wegen aangegeven, waarlangs structuurgroen gewenst is. Tot deze wegen behoort ook de Nieuwe Deventerweg. Deze weg is royaal voorzien van bomenrijen en grasbermen. Om het groen verder te versterken zal volgens dit structuurplan bij elke nieuwe ontwikkeling getracht worden om groene voorterreinen te realiseren. Dit gebeurt dus NIET in het voorgestelde ontwerp (de voorgestelde binnentuin is vanaf de weg niet zichtbaar). Als buurtbewoners willen we vasthouden aan een groen voorterrein.

**Verslechtering leefklimaat en toename hittestress en in de wijk**

Het voorstel leidt tot meer parkeerproblemen: bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen voor de commerciële functies in het ontwerp zijn alleen de bezoekers meegenomen, er is verzuimd ook de parkeerplaatsen voor de werknemers, die van buiten de wijk kunnen komen, mee te nemen (apotheek minimaal 6-7 nodig, fysio minimaal 9 nodig) alsmede de zorgverleners voor de bewoners van de levensloopbestendige appartementen. Het plan leidt tot toename van hittestress door de toename van het bebouwde oppervlak (van 772m2 naar 1062m2) samen met de parkeerplaatsen er voor en er achter. Omdat er geen garantie gegeven kan worden dat de commerciële plint ook daadwerkelijk gebruikt gaat worden, zijn er zorgen tav mogelijke leegstand en negatieve gevolgen voor het leefklimaat op langere termijn. Er staan al te veel commerciële panden in Zwolle leeg momenteel. Ook voor de biodiversiteit in onze wijk heeft het plan negatieve gevolgen: er moet zelfs een ontheffing op de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd voor dit plan (vleermuizen), en hoewel er waarschijnlijk geen nesten van beschermde vogels vernietigd worden, wordt er wel habitat (leefgebied) van vogels zoals huismussen (die op de rode lijst staan) vernietigd.

**Alternatieven**

In plaats van een massief appartementencomplex van drie lagen is het voor het beeld van de straat, voor de verkeersveiligheid en het buurtgroen beter als er een aantal afzonderlijke woningen met groene voorterreinen gerealiseerd wordt. Wanneer er perse appartementen gebouwd moeten worden, dan is het wenselijk dat er geen commerciële plint gebouwd wordt, maar alleen twee bouwlagen appartementen met een maximale hoogte van 8m, met balkons aan de achterzijde, groene voorterrein en handhaving van de huidige rooilijn. Als wijkbewoner vertrouwen we de gemeenteraad in de functie van volksvertegenwoordiger, daarbij willen we graag dat ook de mening van de buurtbewoners wordt meegenomen. We vertrouwen erop dat er in de besluitvorming niet alleen geluisterd wordt naar de commerciële belangen projectontwikkelaars (die graag groot, hoog en veel bouwen), maar ook naar de huidige bewoners van de wijk.

**Waardedaling woning**

Mocht het voorgestelde ontwerp wel doorgaan, dan zijn wij als bewoners van de wijk van mening dat dit zal leiden tot waardedaling van de woningen.