

Mr. H.S. Memelink
Advocaat

Gildelaan II
4761 BA Zevenbergen
T +31 (0)168-371 866
F +31 (0)168-371 869
M +31 (0)6-222 777 32
E info@memelinkadvocatuur.nl

KVKnr: 66891728
BTWnr: NL856743537B01

www.memelinkadvocatuur.nl

Gemeente Zwijndrecht
t.a.v. gemeenteraad
Postbus 15
3330 AA ZWIJNDRECHT
Gemeente@zwijndrecht.nl

cc.

Datum	5 februari 2024
Onze referentie	D101107
Uw referentie	Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan bedrijventerreinen
Inzake	Van Oeveren Company B.V. / bestemmingsplan Zwijndrecht

Geachte Raad,

Namens de besloten vennootschap Van Oeveren Company B.V., gevestigd aan de H.A. Lorentzstraat 100 (voorheen: 9) te 3331 EE Zwijndrecht, wordt deze zienswijze bij uw Raad ingediend.

Deze zienswijze betreft niet een zeer ingrijpend iets, maar eerder herstel van een weeffout die juist bij de huidige planaanpassing prima kan worden gecorrigeerd en voorkomt dat dit in een later stadium separaat moet worden geregeld.

Het volgende.

Van Oeveren Company B.V. heeft in 2004 een vrijstelling gekregen ten behoeve van de oprichting van een bedrijfsverzamelgebouw aan de H.A. Lorentzstraat 100-126 (voorheen: 9) in Zwijndrecht.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het bestemmingsplan de functie bedrijventerrein en zijn kantoren alleen toegestaan als onderdeel van de bedrijfsruimten.

In het complex bevinden zich meerdere kleine loodsen met eigen in pandige kantoorruimte.

Er zijn echter ook 2 kantoorruimten die geen onderdeel zijn van een loods en destijds al zijn opgericht als en in gebruik zijn als zelfstandige bedrijfsruimte. Ik heb een foto ingekopieerd met op de 1^e verdieping links op de foto no. H.A. Lorentzstraat 104 en rechts op de foto H.A. Lorentzstraat no. 106.



De kantoren met aanduiding H.A. Lorentzstraat 104 en 106 hebben een aparte ingang en eigen voorzieningen en staan niet in verbinding met de achterliggende en onderliggende loodsen die eigen ingangen en ieder hun eigen inpandige kantoorruimte hebben.

Probleem is dat in het huidige bestemmingsplan deze zelfstandige kantoorruimte niet is benoemd in het vigerende bestemmingsplan. Waarbij opgemerkt wordt dat deze zelfstandige kantoorruimte wel als kantoorruimte wordt benoemd in het BAG. Al snel na de bouw gebleken dat de H.A. Lorentzstraat 104 en 106 leeg bleven staan, omdat niemand behoefte had aan een loods met een inpandige kantoorruimte en daarnaast ook nog eens extra kantoorruimte van 465 m² respectievelijk 360 m² kantoorruimte (=ruimte H.A. Lorentzstraat 104 + 106). Omdat leegstand van de 2 kantoorruimten (104 en 106) de leefbaarheid van het gebied niet vergroot is -na een periode van leegstand- ervoor gekozen de kantoorruimtes los te verhuren van de loodsen ('zelfstandig') en dat leidde wel tot de broodnodige verhuur (immers 825 m² verdeeld over 2 units (no. 104 en 106) stond geruime tijd leeg). De kantoorruimtes (in het BAG zijn de ruimtes al als kantoorruimte aangeduid) voldoen aan alle eisen (o.a. qua brandveiligheid) om als zelfstandige kantoorruimte verhuurd te worden. Al geruime tijd geleden heeft hier ook met uw gemeente overleg plaatsgevonden en -hoewel het formeel niet mocht- is verhuur los van het bedrijf wel toegestaan. In het gesprek destijds werd wel duidelijk aangegeven dat vanuit de loodsen geen detailhandel mocht plaatsvinden en dat gebeurt ook beslist niet. Ik heb bijgevoegd een opleverrapport van 2009, waaruit blijkt dat er sprake was van leegstand van voormelde 2 ruimten (./.).

Tenslotte merk ik nog op dat zich in de straat (op de H.A. Lorentzstraat no. 1a en no. 4) ook zelfstandige kantoorruimte bevindt.

Resumerend:

Omdat formeel het ontwerp bestemmingsplan nog steeds aangeeft dat de kantoren ten dienste staan van de loodsen zou Van Oeveren Company BV dit graag in het nieuwe bestemmingsplan 'bedrijventerreinen Zwijndrecht' aangepast willen hebben conform het bestaand gebruik van de H.A. Lorentzstraat 104-106.

Namens Van Oeveren Company B.V. wordt dan ook in het licht van het vorenstaande verzocht aan uw Raad om de kantoorruimte aan de H.A. Lorentzstraat 104 en 106 in Zwijndrecht tot zelfstandig gebruik.

Uiteraard bestaat er dezerzijds de bereidheid deze zienswijze nader toe te lichten.

Deze zienswijze wordt louter per e-mail ingediend.

Met vriendelijke groet,

Hjalmar emelin
Gemachtigde

Bijlagen:

- Bouwvergunning
- Opleveringsrapport
- 2-tal tekeningen (kantoren en loodsen) + tekening met gele markering
- Energielabels