verslag

Verslag van de hoorzitting van de Adviescommissie bezwaarschriften (hierna: Adviescommissie) op 3 november 2023. Dit betreft een korte zakelijke weergave van de hoorzitting.

Behandeld worden de bezwaarschriften tegen het besluit van het college van 21 februari 2023, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor de realisatie van vijf appartementen op de percelen Deventerstraatweg 11, 13 en 13A.

Aanwezig zijn:

- de [redacted], voorzitter
- de [redacted], lid
- [redacted], lid
- [redacted], secretaris

- [redacted], [redacted] van de Vereniging Vrienden van Assendorp (VvA), bezwaarde
- [redacted], bezwaarde
- [redacted], bezwaarde
- [redacted], bezwaarde
- [redacted]

- de [redacted] namens het college

- de [redacted], vergunninghouder

Verslag

De voorzitter opent de zitting, legt de procedure uit en licht de kaders toe waarbinnen de Adviescommissie adviseert. In dit verband stipt de voorzitter aan dat de Adviescommissie in een eerdere procedure over een soortgelijk bouwplan reeds stelling heeft ingenomen over een aantal bezwaargronden.

De voorzitter begint vervolgens met het stellen van vragen aan de heer Stellingwerff over de second opinion van Libau.

De [redacted] legt uit dat de second opinion niet ziet op het thans voorliggende bouwplan, maar is uitgebracht over een ander soortgelijk bouwplan voor de percelen Deventerstraatweg 7 en 11. Vanwege de gelijkenissen heeft het college daarom toch naar de second opinion gekeken en het Oversticht om een reactie gevraagd. De second opinion biedt voor het college echter te weinig aanknopingspunten om dit over te nemen.

Desgevraagd antwoordt de [redacted] dat zij Libau niet opnieuw voor dit specifieke bouwplan om een second opinion hebben gevraagd. Dat is wel overwogen, maar dit kost tijd en geld. Libau is mondeling wel gevraagd of de uitkomst hetzelfde zou zijn voor dit bouwplan en dat heeft Libau bevestigd. De vorm van de opbouw in relatie tot de ruimtelijke structuur is bij het onderhavige bouwplan hetzelfde als bij de eerdere bouwplannen.

De voorzitter vraagt waarom de [redacted] de door hem aangehaalde uitspraak van de Raad van State over de kwestie in Enschede[1] in dit geval vergelijkbaar vindt, terwijl de casuïstiek toch anders is.

Volgens de [redacted] blijkt uit deze uitspraak dat de Raad van State niet in alle gevallen strikt naar de letter van het bestemmingsplan kijkt en de rest buiten beschouwing laat.

De [redacted] merkt op dat Libau in haar second opinion zelf opmerkt dat er planologisch geen bezwaar bestaat tegen het verhogen van de kap.

De [redacted] verwijst voor wat betreft zijn toelichting naar zijn schriftelijke commentaar van 18 oktober 2023 op het voorlopige standpunt van het college van 1 september 2023.

De [redacted] heeft gisteravond nog een aanvullend stuk gemaild, maar omdat dat nog niet is ontvangen, deelt hij kopieën uit. Het stuk wordt als **bijlage 1** aan dit verslag gehecht. De [redacted] gaat vervolgens in op de fouten in het bestemmingsplan Assendorp-Pierik, die zijn overgenomen in het huidige bestemmingsplan Assendorp.

De voorzitter wijst erop dat de Adviescommissie moet uitgaan van het geldende bestemmingsplan en dat deze discussie bij de gemeenteraad thuishoort. De [redacted] vertelt dat er deze week weer overleg met de raad wordt gevoerd.

De [redacted] geeft verder aan dat de parkeerbehoefte niet wordt opgelost met de gehuurde plekken aan de Bartjensstraat. Deze plekken mogen niet worden onderverhuurd. Vergunninghouder kan deze dus niet doorverhuren. Bovendien mag er ’s avonds vrij geparkeerd worden langs de Deventerstraatweg, waardoor de parkeerdruk nog steeds zal toenemen.

De [redacted] vertelt dat hij deze week twee nieuwe huurcontracten heeft ontvangen van vergunninghouder voor parkeerplekken aan de Assendorperstraat 174.

Volgens de [redacted] zal hiervan in de praktijk geen gebruik worden gemaakt, gelet op de afstand.

De [redacted] merkt op dat deze parkeerplekken binnen het invloedgebied van het bouwplan liggen.

Volgens de [redacted] heeft de gemeente vorig jaar een mobiliteitsonderzoek gedaan en daaruit blijkt dat meer dan de helft van de deelnemers een loopafstand tot 100 meter acceptabel vindt. Deze parkeeroplossing ligt op 500 meter.

De [redacted] merkt op dat de parkeeroplossing voor het vorige bouwplan in de Van Karnebeekstraat is gevonden op vrijwel dezelfde afstand en dat die door de rechtbank is geaccordeerd.

De [redacted] vraagt zich af hoe dit wordt geborgd.

Volgens de [redacted] wil de gemeente in het beleid niet verder gaan. Dat is een politieke keuze.

De [redacted] voert verder nog aan dat het bestemmingsplan ‘Parapluplan Cultuurhistorie aanvulling’ van 13 juni 2022 misschien nog wordt aangepast. Volgens het advies van Monumenten Advies Bureau (MAB) heeft het blok Deventerstraatweg als geheel

[1] ECLI:NL:RVS:2021:1099, Raad van State, 202001739/1/R3 (rechtspraak.nl)

zeker waarde en die moet worden behouden. Welstand heeft daar geen rekening mee gehouden. Welstand kijkt ten onrechte alleen naar het individuele pand, terwijl ze dit in relatie tot de omgeving moet beoordelen.

De [redacted] voegt daar aan toe dat het niveau van de welstandstoetsing hoog is. Welstand had daarom iets moeten zeggen over de horizontale daklijn. Hij verwijst verder naar zijn schriftelijke commentaar van 18 oktober 2023.

Verder merkt de [redacted] op dat er een afwijking zit tussen de werkelijke situatie en de bouwtekening. Volgens de bouwtekening bedraagt de hoogte 13,40 meter. In werkelijkheid 13,65 meter. Ook dat had een reden moeten zijn voor welstand om er nog een keer naar te kijken.

Desgevraagd reageert de [redacted] op hetgeen over en weer gezegd is. Hij geeft aan een nette belegger te zijn. Er moet gebouwd worden. Zelfs de minister heeft het in dit verband over het optoppen van woningen. Er mag natuurlijk geprocedeerd worden, maar op een gegeven moment moet het ook een keer klaar zijn.

[redacted] geeft aan dat er in Assendorp een stop zit op het bouwen van appartementen. De gemeente moet zelf eens ter plaatse komen kijken wat het bouwplan doet voor de wijk, niet enkel vanachter het bureau. Assendorp is de enige wijk in Zwolle die nog zo uniek is.

De [redacted] geeft aan niet tegen renoveren te zijn, maar het gaat om de opbouw en het opsplitsen van de etages in appartementen. De minister heeft het ook niet over oudere wijken gehad.

Verder merkt de [redacted] nog op dat ‘Good Governance’ een zaak van het college is. Het college is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het welstandsadvies. De voorzitter van de Raad van Toezicht, [redacted], heeft er financieel belang bij dat het bouwplan doorgang kan vinden. Hij is eigenaar van het pand Deventerstraatweg 9 en zijn woning stijgt door het bouwplan in waarde.

Desgevraagd antwoord de [redacted] dat hij wel heeft overwogen om gebruik te maken van de klachtenregeling wegens handelen in strijd met ‘Good Governance’, maar daartoe niet te zijn overgegaan, vanwege de rol van de [redacted] als burgemeester van Zwartewaterland.

Nadat de voorzitter heeft geconstateerd dat de standpunten voldoende duidelijk zijn en er geen vragen meer zijn, sluit hij de hoorzitting met de mededeling advies te zullen uitbrengen aan het college en dat die vervolgens een beslissing op het bezwaarschrift zal nemen.

De Adviescommissie bezwaarschriften,

de voorzitter, de secretaris,

de [redacted] [redacted]

Dit document is digitaal vervaardigd en daarom niet van een ondertekening voorzien.