

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Aan de Adviescommissie bezwaarschriften

Stadhuis
Grote Kerkplein 15
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 28 95
postbus@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Behandeld door [REDACTED]
Datum 1 september 2023

Dit is een schriftelijke reactie op twee ingediende bezwaarschriften. Deze bezwaarschriften zijn namens het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) voor advisering in handen van de Adviescommissie bezwaarschriften (hierna: Adviescommissie) gesteld.

Het betreft bezwaarschriften die gericht zijn tegen het besluit van 21 februari 2023 waarbij is besloten om een omgevingsvergunning te verlenen voor het perceel Deventerstraatweg 11 (deels), 13 en 13A.

De bezwaarschriften zijn ingediend door onderstaande personen.

- De [REDACTED] ([REDACTED])
namens:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Bewonersbelang Deventerstraatweg
- Vereniging Vrienden van Assendorp
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Degenen namens wie de [REDACTED] bezwaar maakt zijn op te maken uit de overgelegde machtiging. Dit is afgestemd met de [REDACTED]. Het bezwaarschrift van 20 maart 2023 is aangevuld op 15 april 2023.

- De [REDACTED] ([REDACTED]).

Er is een kennisgeving van de ingediende bezwaarschriften verstuurd aan vergunninghouder. Ook is de inhoud van de bezwaarschriften met vergunninghouder gedeeld.

Feiten en omstandigheden

Op 2 augustus 2022 is door Zwolse Panden B.V., [REDACTED], een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning op het perceel Deventerstraatweg 11, 13 en 13A. De aanvraag is op 10 augustus 2022 gepubliceerd in het digitale gemeenteblad.

De aanvraag van de omgevingsvergunning is voorbereid volgens en getoetst aan de voorschriften uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). De aanvraag betreft de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' uit artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo. De aanvraag is voorbereid met de reguliere procedure uit de Wabo. Naar aanleiding van de aanvraag zijn zienswijzen ingediend.

De omgevingsvergunning is op 21 februari 2023 namens het college digitaal en met digitale waarmerken verleend. Er is beoordeeld dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wabo. De toetsing en de overwegingen staan vermeld in de verleende omgevingsvergunning met bijbehorende stukken waaronder een zienswijzennota. Uit de zienswijzennota is de inhoud van de zienswijzen op te maken. Het besluit tot verlening is op 27 februari 2023 gepubliceerd in het digitale gemeenteblad.

De voorliggende omgevingsvergunning ziet op de woning op de begane grond van Deventerstraatweg 11, het trappenhuis van de woningen boven Deventerstraatweg 11 (er worden doorbraken naar de woningen boven Deventerstraatweg 13 gerealiseerd zodat deze woningen via dit trappenhuis een ingang hebben, het eigen trappenhuis boven Deventerstraatweg 13 vervalt), op de begane grond naast Deventerstraatweg 13 komt een doorgang naar de achtertuin, de woning op de begane grond van Deventerstraatweg 13 en de verdiepingen boven Deventerstraatweg 13 (realiseren van een opbouw). In het geheel worden vijf zelfstandige woningen gerealiseerd (één woning op de begane grond van nummer 11 en vier woningen op het perceel met nummers 13).

In een eerder stadium is op 1 juli 2020 een omgevingsvergunning verleend voor een ander bouwplan voor een 4-tal percelen aan Deventerstraatweg 7 t/m 13A. Dit andere bouwplan betrof -onder andere- een opbouw over een lengte van 4 percelen. Dit andere bouwplan betrof ook het perceel Deventerstraatweg 11 en 13. Tegen deze eerdere omgevingsvergunning zijn diverse bezwaren ingediend. Deze bezwaren waren afkomstig van deels dezelfde bezwaarmakers als in voorliggende zaak. Deze bezwaren zijn voorgelegd aan de Adviescommissie. De Adviescommissie heeft hierover op 24 december 2020 geadviseerd. Op grond van dit advies is de omgevingsvergunning voor dit andere bouwplan in de beslissing op de bezwaren op 13 januari 2021 alsnog geweigerd. Deze weigering is gebaseerd op het aspect uitbreiding van kamerbewoning en de strijdigheid daarvan met het bestemmingsplan. Andere aspecten zijn in deze bezwaarprocedure inhoudelijk verder niet beoordeeld. Tegen deze beslissing op bezwaar is namens ontwikkelaar beroep bij de rechtbank Overijssel ingediend. Dit

beroep is op 10 december 2021 ongegrond verklaard en er is geen hoger beroep ingediend. Dit bouwplan is dus feitelijk niet meer aan de orde. De nu voorliggende omgevingsvergunning verschilt met dit vorige bouwplan omdat deze niet (tevens) ziet op (uitbreiding van) kamerbewoning. De nu voorliggende omgevingsvergunning verschilt tevens met dit vorige bouwplan omdat deze ziet op twee percelen en niet op vier percelen. De voorliggende omgevingsvergunning ziet dus op een andere bouwplan dan dit vorige bouwplan.

Tevens zijn in een eerder stadium op 25 juni 2021 twee omgevingsvergunningen verleend voor andere bouwplannen. Deze omgevingsvergunningen betreffen:

- het bouwen van een opbouw voor het realiseren van een appartement en de 1^e en 2^e verdieping renoveren tot appartementen op het perceel Deventerstraatweg 7C, 7D en 7E, en;
- het bouwen van een opbouw voor het realiseren van een appartement en de 1^e en 2^e verdieping renoveren tot appartementen op het perceel Deventerstraatweg 11A, 11B en 11C.

Voorliggende omgevingsvergunning verschilt vanwege de locatie van deze twee eerdere omgevingsvergunningen. Voorliggende omgevingsvergunning wijzigt wel de situatie rondom het trappenhuis zoals deze eerder is vergund voor 11A, 11B en 11C. Tegen deze eerdere twee omgevingsvergunningen zijn ook diverse bezwaren ingediend. Deze bezwaren waren afkomstig van deels dezelfde bezwaarmakers als in voorliggende zaak. Deze bezwaren zijn voorgelegd aan de Adviescommissie. De Adviescommissie heeft hierover op 16 mei 2022 geadviseerd. In de beslissing op bezwaren zijn op 24 juni 2022 de twee eerdere omgevingsvergunningen met diverse heroverwegingen in stand gelaten. Tegen deze beslissing op bezwaren zijn namens enkele omwonenden, Bewonersbelang Deventerstraatweg en de Vereniging Vrienden van Assendorp een verzoek om voorlopige voorziening en beroep bij de rechtbank Overijssel ingediend. Op 31 augustus 2022 is het verzoek om voorlopige voorziening afgewezen en is het beroep ongegrond verklaard. Er is hoger beroep bij de Raad van State ingediend, deze procedure loopt nog. Meerdere overwegingen uit voorliggende omgevingsvergunning zijn gelijk aan de overwegingen uit deze twee eerdere omgevingsvergunningen.

Ontvankelijkheid

Om een bezwaarschrift inhoudelijk te kunnen behandelen dient er sprake te zijn van een ontvankelijk bezwaarschrift. Hiervoor dient op grond van de bepalingen uit hoofdstuk 6 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) aan diverse formele vereisten te worden voldaan. Ook dient men op grond van artikelen 8:1 en 7:1 van de Awb belanghebbende te zijn. Of men belanghebbende is, wordt opgemaakt uit artikel 1:2 van de Awb en de daarvoor in de rechtspraak ontwikkelde criteria.

[REDACTED]

[REDACTED]

afstand van circa 35 meter tot het bouwplan (hierbij is uitgegaan van de hemelsbrede afstand tot het bouwplan). Gezien de kenmerken van het bouwplan zijn voor deze bezwaarmakers gevolgen van enige betekenis te verwachten. Daarom zijn zij als belanghebbenden bij de omgevingsvergunningen aan te merken.

Bewonersbelang Deventerstraatweg is een samenwerking van diverse bewoners. Opgemaakt kan worden dat er een ledenlijst is, er een website is en dat Bewonersbelang Deventerstraatweg actief is (geweest) in de media. Bewonersbelang Deventerstraatweg heeft geen formele status. Bewonersbelang Deventerstraatweg is bij diverse dossiers van de gemeente betrokken. Voor Bewonersbelang Deventerstraatweg dient om te bepalen of zij belanghebbende is, getoetst te worden aan artikel 1:2, lid 1, van de Awb en aan rechtspraak zoals, onder andere, opgenomen in de uitspraak van 28 februari 2018 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) (met kenmerk ECLI:NL:RVS:2018:680, rechtsoverwegingen 7 en 7.1).¹ Uit deze uitspraak kan opgemaakt worden dat ook samenwerkingsverbanden zonder formele status in bepaalde gevallen als belanghebbende kunnen worden aangemerkt. Gebleken is dat Bewonersbelang Deventerstraatweg herkenbaar is in het rechtsverkeer en dat de belangen van Bewonersbelang Deventerstraatweg in dit geval rechtstreeks geraakt worden. Bewonersbelang Deventerstraatweg is daarom als belanghebbende bij de omgevingsvergunningen aan te merken. Bewonersbelang Deventerstraatweg is eerder door de Adviescommissie en in de uitspraken van 10 december 2021 en 31 augustus 2022 van de rechtbank Overijssel ook als belanghebbende bij de eerdere omgevingsvergunningen aangemerkt.

De Vereniging van Vrienden van Assendorp is een zogenaamde informele vereniging zonder formele rechtspersoonlijkheid (ofwel een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid). De Vereniging van Vrienden van Assendorp heeft statuten (welke niet vastgelegd zijn bij de notaris), heeft een website en is actief (geweest) in/op (sociale) media. De Vereniging van Vrienden van Assendorp is bij diverse dossiers van de gemeente betrokken. Om te bepalen of er sprake is van een belanghebbende dient er getoetst te worden aan artikel 1:2, lid 3, van de Awb en aan rechtspraak zoals, onder andere, opgenomen in de uitspraak van 11 september 2019 van de Afdeling (kenmerk: ECLI:NL:RVS:2019:3094, rechtsoverweging 4). Opgemaakt kan worden dat er sprake is van een ledenbestand, er sprake is van een organisatorisch verband dat is opgericht voor een bepaald doel met regelmatige (leden)vergaderingen, er sprake is van een bestuur en er sprake is van een samenwerking die op enige continuïteit is gericht en er sprake is dat er als eenheid wordt deelgenomen aan het rechtsverkeer. Gebleken is dat er wordt opgekomen voor algemene en/of collectieve belangen waar de verleende omgevingsvergunning raakvlakken mee heeft. De Vereniging van Vrienden van Assendorp is daarom aan te merken als belanghebbende bij de omgevingsvergunningen. De Vereniging Vrienden van Assendorp is eerder door de Adviescommissie in de uitspraken van 10 december 2021 en 31 augustus 2022 van de

¹ Deze en volgende uitspraken zijn volledig te raadplegen via de website: www.rechtspraak.nl.

rechtbank Overijssel ook als belanghebbende bij de eerdere omgevingsvergunningen aangemerkt.

De bezwaarschriften zijn voor het overige binnen de bezwaartermijn ontvangen, tegen een appellabel besluit gericht, bij het bevoegde bestuursorgaan ingediend, hebben de juiste vorm en bevatten gronden.

Gelet op het bovenstaande zijn de bezwaarschriften ontvankelijk.

Gronden van bezwaar

De gronden van het bezwaarschrift welke de [REDACTED] heeft ingediend luiden, samengevat, als volgt:

1. Het welstandsadvies is onjuist en kan niet als motivering van de omgevingsvergunning dienen. Er is een second opinion voor welstand ingebracht.
2. Er zijn vraagtekens omtrent de Wet natuurbescherming voor soortenbescherming.

Verder heeft de [REDACTED] nog de volgende, samengevatte, gronden ingebracht:

3. Er wordt niet aan het bestemmingsplan Assendorp voldaan omdat er niet aan de oudere bestemmingsplannen wordt voldaan. Het bestemmingsplan heeft ook maar een geldigheid van 10 jaar en deze termijn is verstreken.
4. De welstandstoetsing is niet correct uitgevoerd.
5. Er wordt niet aan artikel 110 uit de Wet geluidhinder voldaan.
6. Parkeren is onduidelijk.
7. De tekening is onduidelijk.
8. Er zijn vraagtekens omtrent de brandveiligheid.
9. Er is sprake van een privaat energienetwerk.
10. Verdere splitsing van woningen moet voorkomen worden.

Reactie op de bezwaargronden

Algemeen

Een omgevingsvergunning wordt getoetst aan een aantal toetsingscriteria zoals de voorschriften uit het Bouwbesluit, het voldoen aan redelijke eisen van welstand en de regels van het bestemmingsplan waaronder de parkeerregels voor motorvoertuigen. Als er wordt voldaan aan alle vastgestelde toetsingscriteria moet een omgevingsvergunning worden verleend. Aan het maken van een belangenafweging kan dan niet worden toegekomen. Voorliggende omgevingsvergunning is verleend met een zogenaamde binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan vanwege het parkeren van motorvoertuigen, voor het overige is beoordeeld dat er is voldaan aan de toetsingscriteria. De belangenafweging bij zo'n binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan is op grond van de systematiek van de Wabo beperkt tot de reikwijdte van zo'n afwijking. In deze gevallen toetst men de afwijking van het bestemmingsplan vanwege het parkeren van motorvoertuigen en komt men aan een algemene belangenafweging over bijvoorbeeld de wenselijkheid van splitsing van woningen of cultuurhistorie, niet toe.

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden welke een grondslag hebben in artikel 2.22, lid 2, van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het bouwplan uit voorliggende omgevingsvergunning is gelegen in het bestemmingsplan 'Assendorp' en de herzieningen daarvan zoals 'Zwolle, parapluplan parkeren' en 'Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte'. De bestemming van de percelen is 'Wonen - Meergezinshuis'. Alleen aan de regels en verbeelding van de geldende bestemmingsplannen mag getoetst worden. Er mag niet getoetst worden aan de toelichting van het bestemmingsplan. Het grootste deel van de percelen hebben een aanduiding 'bouwvlak' met een aangegeven maatvoering van maximaal 14 meter bouwhoogte en maximaal 8 meter goothoogte. Het bouwplan is grotendeels gelegen binnen het bouwvlak en voldoet aan de hoogtebepalingen. Alleen de uitbreiding van een klein deel van de woningen op de begane grond ligt voor circa 1 meter buiten het bouwvlak, ook dit deel voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan omdat ook buiten het bouwvlak gebouwd mag worden. De percelen mogen op grond van het bestemmingsplan, onder andere, gebruikt worden ten behoeve van meergezinshuizen (artikel 22, lid 1, sub a, van de regels van het bestemmingsplan). Een meergezinshuis is op grond van artikel 1.68 van de regels van het bestemmingsplan: *een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden*. Een woning is volgens artikel 1.98 van de regels van het bestemmingsplan dan weer: *een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden*. Het begrip huishouden is niet gedefinieerd in de regels van het bestemmingsplan waardoor volgens de toelichting op het bestemmingsplan en vaste rechtspraak aangesloten dient te worden bij algemeen spraakgebruik welke onder huishouden verstaat *'een of meer personen die in vast verband samenleven (eventueel met (hun) kinderen) waarbij samenleven wordt gemerkt door continuïteit en onderlinge verbondenheid'*.² Op voorliggende percelen zit qua bestemmingsplan geen beperking over het aantal woningen. Vanwege het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' dient er ook getoetst te worden aan de parkeerregels uit de 'Regeling Parkeernormen 2016' en de gewijzigde versie daarvan uit de 'Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021'.

In eerdere procedures zijn de regels en verbeelding van het geldende bestemmingsplan en bepaalde ruimtelijke beleidsregels ter discussie gesteld. Het geldende bestemmingsplan Assendorp is onherroepelijk vastgesteld. Een belangenafweging heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Assendorp (impliciet) plaatsgevonden. Het bestemmingsplan Assendorp is het geldende recht. De inhoud van de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan staat daarom in principe niet ter discussie bij deze omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de geldende herzieningen van dit bestemmingsplan. Er is op dit moment niet gebleken dat er een juridische basis

² Zie hiervoor de uitspraak van 8 november 2017 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (kenmerk ECLI:NL:RVS:2017:3018, rechtsoverweging 3.1). Deze en volgende uitspraken zijn te raadplegen via de website: www.rechtspraak.nl.

is om de inhoud van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan buiten werking te stellen. Niet gebleken is dat het geldende bestemmingsplan niet toegepast kan worden in deze bezwaarprocedure. Dat bezwaarden mogelijk vinden dat het bestemmingsplan en bepaalde ruimtelijke beleidsregels voor dit geval anders moet luiden, doet daar niets aan af. De Adviescommissie is in haar eerdere adviezen van 24 december 2020 en 16 mei 2022 voor de eerdere bouwplannen uitgegaan van de geldende bestemmingsplannen. Dit heeft ook de rechtbank gedaan in haar uitspraken van 10 december 2021 en 31 augustus 2022.

Het bouwplan uit voorliggende omgevingsvergunning voldoet niet aan het bestemmingsplan vanwege het parkeren van motorvoertuigen. Als er niet wordt voldaan aan het bestemmingsplan is het college op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wabo verplicht om te beoordelen of een met een zogenaamde binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan toch worden verleend. Zoals hiervoor staat aangegeven is de belangenafweging bij zo'n binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan op grond van de systematiek van de Wabo beperkt tot de reikwijdte van zo'n afwijking.

Ad 1

De grondslag voor de welstandstoetsing staat in artikel 2.10, lid 1, sub d, van de Wabo. In Zwolle wordt er door of namens de welstandsc commissie getoetst aan de bepalingen uit de welstandsnota.³ De welstandsc commissie heeft op 10 oktober 2022 schriftelijk een positief advies gegeven. Het college kan dan dit advies overnemen en heeft dat ook gedaan. Op grond van vaste rechtspraak hoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting tenzij er concrete aanknopingspunten voor twijfel aan zorgvuldigheid en totstandkoming van een advies en de redenering en conclusies van een advies niet duidelijk zijn.⁴

In het welstandsadvies wordt aangegeven aan welke criteria uit de welstandsnota is getoetst. De welstandsbeoordeling heeft plaatsgevonden op grond van de aspecten uit de bouwplannen die relevant zijn voor welstand. In het welstandsadvies is opgenomen waarom aan de relevante criteria uit de welstandsnota wordt voldaan.

In de welstandsbeoordeling moeten de (bouw)mogelijkheden van het bestemmingsplan worden gerespecteerd. Dit volgt uit artikel 12, derde lid, van de Woningwet en daarop gebaseerde rechtspraak. De Afdeling heeft in een uitspraak van 28 november 2018 (kenmerk ECLI:NL:RVS:2018:3860, rechtsoverwegingen 3.1 en 3.2) aangegeven dat welstand het realiseren van een opbouw niet kan uitsluiten als in een bestemmingsplan bouw- en goothoogte staan aangegeven. Dit geldt ook als derden, waarvoor gelijke of gelijklopende bepalingen uit het bestemmingsplan gelden, hierdoor ook een opbouw mogen realiseren (de zogenaamde precedentwerking). In dit geval is er sprake van een bouw- en goothoogte in het bestemmingsplan. Aan de bouw- en goothoogte wordt

³ De volledige welstandsnota is te raadplegen via de website: <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2023-5691/1/bijlage/exb-2023-5691.pdf>

⁴ Zie uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 maart 2021 (kenmerk ECLI:NL:RVS:2021:553, rechtsoverweging 6.1)

voldaan. Welstand kan de opbouwen in deze gevallen dus niet in zijn algemeenheid afkeuren.

De ruimte voor een welstandsbeoordeling om bouwplannen in voorliggende situatie te sturen zijn, afhankelijk van het perspectief, beperkt of niet eindeloos. Voor andere bouwplannen in eerdere stadia die ook nummer 11 en 13 betrof is negatief geadviseerd, dit laat zien dat er gestuurd is. Een voorbeeld van een bouwplan welke in dit geval niet zou voldoen aan de welstandscriteria is de realisering van een 'platte doos' als opbouw. Bij zo'n ontwerp zou de massa en vorm van het bouwplan onvoldoende positief reageren op de belendende bebouwing. Een opbouw in de vorm van een 'platte doos' zou zich ook kunnen laten sturen richting een ontwerp dat beter aansluit op de belendende bebouwing zonder dat de mogelijkheden uit het bestemmingsplan (het realiseren van een opbouw) worden beperkt.

Het bouwplan uit voorliggende omgevingsvergunning is qua welstandsbeoordeling grotendeels gelijk als bij de twee eerdere omgevingsvergunningen waarover in bezwaar is beslist op 24 juni 2022. Alle bouwplannen betreffen een opbouw met dakramen en dakkapel, ook zijn de gekozen kleuren en materialen hetzelfde. De Adviescommissie is in haar eerdere advies van 16 mei 2022 voor de eerdere bouwplannen uitgegaan van een juiste welstandsbeoordeling. Dit is bevestigd door de rechtbank in haar uitspraak van 31 augustus 2022.

In bezwaar wordt een second opinion van Libau ingebracht. Libau is een onafhankelijk adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit en cultuur erfgoed in Groningen en Drenthe en is in zoverre een evenknie van het Oversticht. Libau is net zoals het Oversticht lid van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit. Het is niet ongebruikelijk dat adviesorganisaties een second opinion uitbrengen. Hiervoor is zelfs een protocol opgesteld.⁵

De second opinion van Libau ziet op de twee eerdere omgevingsvergunningen waarover in bezwaar is beslist op 24 juni 2022. De second opinion is ook in hoger beroep over de twee eerdere omgevingsvergunningen ingebracht. Hoewel de second opinion formeel niet over voorliggend omgevingsvergunning gaat, kan de second opinion volgens het college vanwege de grotendeels gelijke welstandsbeoordeling ingebracht worden in deze bezwaarprocedure. Het college zal er daarom inhoudelijk op reageren.

De second opinion is gericht aan het college, echter het college heeft de second opinion niet gevraagd noch rechtsreeks ontvangen van Libau. Het college bestrijdt de directe relatie die Libau legt tussen de bouwhoogte uit het bestemmingsplan en het niet toekennen van een cultuurhistorische waarde in het bestemmingsplan. Libau geeft aan dat er voor 11a een tijdelijke bouwstop is opgelegd vanwege een bezwaarprocedure, dit is onjuist omdat er tijdelijk en vrijwillig door vergunninghouder is gestopt met de bouwwerkzaamheden tijdens de beroepszaak. Libau verwijst naar de welstandsnota

⁵ Zie hiervoor de website:

https://www.ruimtelijkekwaliteit.nl/upload/files/brochure_second_opinion_vierde_druk_si_te.pdf

2017, inmiddels zijn er nieuwe versies van de welstandsnota van toepassing. Libau geeft aan dat de gemeente stukken heeft aangeleverd, dit is niet het geval. Voor zover bekend heeft Libau geen bezoek ter plaatse gebracht zoals punt 6 uit het protocol van de Federatie Ruimtelijk Kwaliteit voorschrijft. Gelet op het voorgaande is volgens het college geen blijk gegeven van een bijzondere zorgvuldigheid zoals punt 7 uit het protocol voorschrijft.

Het college heeft de second opinion van Libau voorgelegd aan het Oversticht voor een reactie. Dit zodat het college zich kan vergewissen of de welstandsadvisering van het Oversticht op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden. Het Oversticht heeft op 3 juli 2023 schriftelijk gereageerd. In de reactie van het Oversticht is een inhoudelijke beoordeling van de second opinion gemaakt. Uit de reactie van het Oversticht blijkt dat op diverse inhoudelijke gronden geen gewicht aan de second opinion van Libau kan worden toegekend. Het college onderschrijft de bevindingen uit de reactie van 5 juli 2023 van het Oversticht.

Gelet op de constatering van het college zelf en de reactie van het Oversticht van 3 juli 2023 houdt het college vast aan het welstandsadvies van het Oversticht. Niet gebleken is dat het welstandsadvies van het Oversticht onjuist is. Het college heeft de ruimte om deze beoordeling te maken, dit blijkt ook een uitspraak van 26 april 2023 rechtbank Overijssel (kenmerk ECLI:NL:RBOVE:2013:1500, rechtsoverweging 33) en een uitspraak van 8 mei 2019 de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (kenmerk ECLI:NL:RVS:2019:1484, rechtsoverweging 4).

In het bezwaarschrift wordt ook een en ander gesteld over de Good Governance Code van het Oversticht onder andere in relatie tot de voorzitter van de Raad van Toezicht van het Oversticht. De voorzitter van de Raad van Toezicht van het Oversticht is via een rechtspersoon eigenaar van het perceel Deventerstraatweg 9. Het Oversticht heeft in zijn reactie van 3 juli 2023 de Governance Code van het Oversticht bijgevoegd. Het bouwplan uit voorliggende omgevingsvergunning ziet niet op het perceel Deventerstraatweg 9, in zoverre is er geen relatie tot de voorzitter van de Raad van Toezicht van het Oversticht. Het Oversticht verwijst hier ook naar in de reactie van 3 juli 2023 (het Oversticht verwijst hiervoor naar de schriftelijke uiteenzetting van het college van 21 december 2022 welke is ingebracht in het hoger beroep waarop de second opinion feitelijk is gericht). Daarnaast zijn de leden van de welstandscommissie op grond van artikel 9.2, lid 7, van de Bouwverordening van de gemeente Zwolle onafhankelijk van het gemeentebestuur en vertrouwt het college dat zij integer handelen. In de statuten en in de Governance Code van het Oversticht zijn volgens het college voldoende waarborgen opgenomen om eventuele belangenverstrengelingen te voorkomen. Niet gebleken is dat er sprake is van een situatie waardoor het college het welstandsadvies van het Oversticht niet zou kunnen overnemen.

Ad. 2

Het bevoegde gezag voor de Wet natuurbescherming is het college van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Mogelijk dat een toestemming van de Wet natuurbescherming wel zogenaamd dient 'aan te haken' bij een omgevingsvergunning die bij een gemeente

wordt aangevraagd. Op grond van ecologisch onderzoek is voor de omgevingsvergunningen waarover in bezwaar is beslist op 24 juni 2022 geconcludeerd dat er geen ontheffing voor de Wet natuurbescherming nodig is en een natuurtoestemming niet hoeft aan te haken bij die omgevingsvergunningen. Deze omgevingsvergunningen zijn door de rechtbank in stand gelaten.

In de voorliggende omgevingsvergunning staat aangegeven dat op grond van het ecologisch onderzoek uit de eerdere aanvragen voor deze locatie, en in samenspraak met de provincie, kan worden geconcludeerd dat een ontheffing en daarmee aanhaken niet nodig is. Wel wordt in de voorliggende omgevingsvergunning gewezen op de algemeen geldende zorgplicht uit de Wet natuurbescherming en enkele randvoorwaarden. Aanvullend hierop kan aangegeven worden dat dit namens het college van Gedeputeerde Staten van Overijssel op 26 oktober 2022 schriftelijk is bevestigd. Gelet hierop hoeft er geen natuurtoestemming aan te haken bij de voorliggende omgevingsvergunning. Het college van Gedeputeerde Staten van Overijssel is het bevoegde gezag om eventueel toe te zien op de situatie ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Ad. 3

Het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan Assendorp uit 2013 heeft het voorgaande bestemmingsplan overschreven voor het perceel waar de voorliggende omgevingsvergunning op ziet. Dit blijkt uit de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening is de grondslag is voor een bestemmingsplan. Het voorgaande bestemmingsplan is vervallen.⁶ Voorheen en ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan Assendorp 2013 gold dat een bestemmingsplan in principe voor 10 jaar werd vastgesteld, daarna moest een bestemmingsplan worden geactualiseerd. Deze regel is sinds 2018 afgeschaft. Het bestemmingsplan Assendorp 2013 is het geldende bestemmingsplan. Toetsing aan het voorgaande bestemmingsplan en/of toelichting van het huidige bestemmingsplan is niet aan de orde.

Ad. 4

Ten eerste wordt verwezen naar de reactie over welstand onder Ad.1.

De toelichting van het bestemmingsplan Assendorp is geen onderdeel van de welstandsnota en dus kan hier niet aan worden getoetst voor de welstandsbeoordeling.

De eerdere negatieve welstandsbeoordeling is gemaakt voor een specifiek bouwplan welke eerder als vooroverleg is ingediend, dit bouwplan is aangepast waarna er uiteindelijk tot positieve welstandsadviseringsen is gekomen. Uit de eerdere negatieve welstandsbeoordeling volgt niet dat een opbouw nooit mogelijk is. Dit zou ook in strijd

⁶ Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 juni 2018 (kenmerk ECLI:NL:RVS:2018:1848, rechtsoverweging 3.6).

zijn met het uitgangspunt dat welstand de mogelijkheden van het bestemmingsplan niet mag uitsluiten.

Uit de welstandsnota blijkt niet dat dakramen in het voorerfgebied een minimale onderlinge afstand van 1 meter behoren te hebben.

Ad. 5

Voor de percelen is in 2011 door het ministerie een hogere geluidswaarde vanwege spoorweglawaai vastgesteld (los van eventuele recente gewijzigde situatie rondom het spoor). Er mag hierdoor meer geluid op de gevel plaatsvinden. Dit geluidsaspect is voor de percelen waar voorliggende omgevingsvergunning op ziet, niet overgenomen in het bestemmingsplan uit 2013. Daarom is in dat geval een karakteristieke geluidwering van 20 dB bij nieuwbouw voldoende. In dit geval is er sprake van verbouw en hiervoor geldt volgens het Bouwbesluit het van rechts verkregen niveau welke een lager niveau betreft dan nieuwbouw. Omdat op tekening staat aangegeven dat er een karakteristieke geluidwering van 20 dB zal worden gerealiseerd is voor dit punt voldoende aannemelijk gemaakt dat kan worden voldaan aan het Bouwbesluit 2012.

Ad. 6

De bij de omgevingsvergunning behorende documenten, overwegingen en voorschriften omtrent parkeren zijn voldoende om de parkeeroplossing af te kunnen dwingen.

De parkeeropgave voor deze omgevingsvergunning zijn 4 parkeerplaatsen voor 5 woningen. Dit komt voort uit ervaringscijfers van de CROW waarop de parkeeropgave is gebaseerd (niet ieder huishouden heeft bijvoorbeeld een auto). De voorschriften voor parkeren (geen parkeervergunning) gelden daarom voor alle woningen. Er is geen ruimte in de beoordeling om parkeerplaatsen toe te wijzen aan woningen. De verdere uitvoering is aan de verhuurder.

Ad. 7

Om niet over erf grenzen heen te bouwen liggen de vloeren en de wand van de 3^e verdieping volgens de constructieve schetsen niet op de gehele muur maar tot de helft. De definitieve maatvoering dient goed in het werk te worden bepaald.

Ad. 8

Voorschriften omtrent brandveiligheid staan in het Bouwbesluit 2012. De aspecten over brandveiligheid zijn voor het college getoetst en akkoord bevonden door de Veiligheidsregio IJsselland (de brandweer). Op de ingediende tekening is aangegeven dat de toe te passen materialen voldoen aan de vereisten die daaraan gesteld worden door het Bouwbesluit 2012. Er mag niet worden gebouwd in afwijking van de omgevingsvergunning en het Bouwbesluit 2012. Derhalve moet tijdens de bouw werkzaamheden ook worden aangetoond of materialen voldoen aan betreffende brandklasse. Voor de nieuwe situatie blijkt uit de tekening dat de plafonds en wanden worden voorzien van gipsplaat (enkel- of meervoudig). Voor toetsing aan het Bouwbesluit geldt de aannemelijkheidstoets. In dit geval is aannemelijk dat er wordt

voldaan aan de voorschriften over brandveiligheid. Het college ziet toe op de toepassing van deze regels.

Ad. 9

Dit is geen punt waarop op grond van de relevante toetsingscriteria uit de Wabo aan toe wordt gekomen. Het college is ook niet verplicht om vergunninghouder hierop te wijzen. Het staat bezwaarde vrij om hierover eventueel in contact te treden met de Autoriteit Consument & Markt.

Ad. 10

Het is toegestaan om meerdere toiletten per appartement aan te brengen. Nadat de omgevingsvergunning is uitgevoerd is op basis van op dit moment geldende 'beleidsregel voor onzelfstandig woonruimte binnen de vigerende bestemmingsplan vastgelegde woonbestemming' omvorming van de zelfstandige woningen naar reguliere kamerbewoning niet toegestaan. De reden hiervoor is dat dit dan als een nieuw initiatief wordt beoordeeld en nieuwe initiatieven voor reguliere kamerbewoning in Assendorp niet worden toegestaan. Voor eventueel verdere splitsing van de zelfstandige woningen gelden -net zoals bij deze voorliggende omgevingsvergunning- de voorwaarden uit het bestemmingsplan en de ondergrenzen uit het Bouwbesluit 2012 (minimale oppervlakten).

Voorlopig standpunt

Het college is zich bewust welke gevoelens het voorlopig standpunt -ondanks alle inspanningen van bezwaarden- mogelijk bij bezwaarden zal opleveren. Dit kan echter niet afdoen aan het voorlopig standpunt van het college. Onder voorbehoud van de uitkomst van de hoorzitting -waarbij eventueel nieuwe gezichtspunten naar voren kunnen komen- en het advies van de Adviescommissie luidt het voorlopige standpunt dat:

- De bezwaarschriften ontvankelijk dienen te worden verklaard.
- De bezwaarschriften ongegrond dienen te worden verklaard.

Dit document is door de gemeente Zwolle digitaal vervaardigd en daarom niet van een ondertekening voorzien.