

omgevingsvergunning

Ons kenmerk 86606-2018
Datum DATUM 2020

Burgemeester en wethouders hebben op 21 december 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 27 appartementen (Emmaüshof) op het perceel Campherbeeklaan 53-55 te Zwolle.
De aanvraag is geregistreerd onder nummer 86606-2018.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten 'het bouwen van een bouwwerk', 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' 'en het maken van een uitweg'

Duur vergunning

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10-2.20 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (verder: Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (verder: Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De inhoudelijke overwegingen en de voorschriften zijn opgenomen in de bijlage "Onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning 27 appartementen Campherbeeklaan 53-55".

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van artikel 3.10 Wabo en de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 november 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben er niet toe geleid om de vergunning te moeten weigeren. In de bijgevoegde Nota van zienswijze is ingegaan op de naar voren gebrachte argumenten van de reclamanten. De Nota van zienswijze maakt onderdeel uit van dit besluit.

Leges

De leges voor de behandeling van de aanvraag bedragen € 82.646,00. Hiervoor wordt apart een rekening verstuurd.

Ons kenmerk 86606-2018
Datum DATUM 2020

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u, als u belanghebbende bent, beroep instellen. Als u vragen heeft of als u het niet eens bent met het dit besluit, dan bestaat de mogelijkheid om telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het besluit door. U kunt hiervoor bellen met Sven Seegers, bereikbaar op 038 - 498 2482.

Wilt u juridische stappen ondernemen, dan kunt u tegen dit besluit schriftelijk beroep instellen. Zorgt u er voor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Door het beroepschrift tijdig in te dienen, voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer in behandeling wordt genomen.

Hoe kunt u beroep instellen?

U kunt uw beroepschrift schriftelijk indienen. Uw beroepschrift richt u aan de sector Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA, Den Haag.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u beroep instelt;
- de datum en uw handtekening.

Dient iemand anders namens u een beroepschrift in? Stuur dan een volmacht mee.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen. U kunt dan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak vragen een voorlopige voorziening te treffen om het besluit te schorsen. Dit kan alleen als u binnen de termijn een beroepschrift heeft ingediend. Het adres van de Afdeling bestuursrechtspraak is Postbus 20019, 2500 EA, Den Haag.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Sven Seegers,
medewerker afdeling Fysieke Leefomgeving

Ons kenmerk 86606-2018
Datum DATUM 2020

**Onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning
27 appartementen Campherbeeklaan 53-55**

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 27 appartementen (Emmaüshof) op het perceel Campherbeeklaan 53-55 te Zwolle:

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 21 december 2018 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Resido Vastgoed B.V.
De heer D. van Dijk
Postbus 1454
8001 BL Zwolle

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het realiseren van 3 geschakelde woongebouwen bestaande uit totaal 27 appartementen, op de hoek Campherbeeklaan - Acacialaan.
Het wooncomplex komt op de plek waar nu de Emmaüskerk is gevestigd.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;
- Het maken van een uitweg.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ons kenmerk 86606-2018
Datum DATUM 2020

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Aanvullende gegevens

De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag bleek niet compleet te zijn. Op 18 februari 2019 hebben wij de aanvrager een termijn van 6 weken gegeven om de aanvraag aan te vullen. De aanvrager heeft op 19 maart 2019 de ontbrekende gegevens ingediend. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort met de tijd die gebruikt is om de aanvraag aan te vullen, of, in geval er geen aanvullende gegevens zijn ingediend, met de tijd die gegeven is om de aanvraag aan te vullen. In dit geval is de termijn voor het nemen van het besluit opgeschort met 4 weken en 4 dagen.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur (artikel 2.26 Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor).

Adviseurs

Wij hebben de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- welstands-/monumentencommissie Het Oversticht.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMvB (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Er hoeft voor de aanvraag geen verklaring van geen bedenkingen gevraagd te worden.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van artikel 3.10 Wabo en de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 november 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben er niet toe geleid om de vergunning te moeten weigeren. In de bijgevoegde Nota van zienswijze is ingegaan op de naar voren gebrachte argumenten van de reclamanten. De Nota van zienswijze maakt onderdeel uit van dit besluit.

Ons kenmerk 86606-2018
Datum DATUM 2020

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk

bestemmingsplan

Het perceel ligt in de geldende bestemmingsplannen “Berkum”, en “Zwolle, parapluplan parkeren”. In het bestemmingsplan “Berkum” heeft het perceel de bestemming “Maatschappelijk” met daaraan gekoppeld een maximum bebouwingspercentage van 75%, een maximum bouwhoogte van 11 meter en een maximum goothoogte van 11 meter. Ook zijn de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie” en “Waarde – Cultuurhistorie” van toepassing.

Binnen de bestemming “Maatschappelijk” zijn bijzondere woonvormen toegestaan. Dit project gaat om de bouw van 27 reguliere woningen. Hierdoor is er een strijdigheid met de bestemmingsomschrijving van artikel 15.1.

Volgens artikel 15.2.1.a moeten de gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het gebouw valt deels buiten het bouwvlak, met name aan de zijde van de Campherbeeklaan.

Volgens artikel 15.2.1.b. mag de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen, en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen.

De toegestane goot- en bouwhoogte is 11 meter. Bouwdeel B heeft een bouwhoogte van circa 14 meter. Het bebouwingspercentage is circa 58% en voldoet aan het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Zwolle hebben op 1 november 2019 bekend gemaakt dat de gemeenteraad op 19 december 2016 heeft besloten toepassing te geven aan artikel 3:30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (coördinatie-regeling) om 27 appartementen aan de Campherbeeklaan 53-55 mogelijk te maken. Dit betekent dat de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van het bouwplan gelijktijdig in procedure wordt gebracht met het voor dit bouwplan opgestelde bestemmingsplan “Berkum, Campherbeeklaan 53-55”.

Het project is in overeenstemming met de bouwregels en gebruiksregels van het bestemmingsplan “Berkum, Campherbeeklaan 53-55”, met uitzondering van het onderdeel parkeren. Op dit onderdeel is er een strijdigheid met het bestemmingsplan, omdat er onvoldoende parkeergelegenheid op het terrein wordt gerealiseerd.

De aanvraag wordt op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo, tevens aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Zie hierna het onderdeel “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”.

Ons kenmerk 86606-2018
Datum DATUM 2020

bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit. Uit een oogpunt van uitvoering en veiligheid is het nodig voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

bouwverordening

Het bouwplan is getoetst aan de van toepassing zijnde Bouwverordening en voldoet hieraan.

Bodem

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. De onderzoekslocatie betreft de twee terreinen aan de Campherbeeklaan 53 (kerk) en 55 (pastorie) met omliggende tuinen. Tussen de twee percelen ligt tegen de kerk een ondergrondse HBO-tank. Deze tank is in het verleden gesaneerd, waarbij de tank is leeggezogen en opgevuld met zand. Het onderzoeksgebied heeft een oppervlakte van circa 3.000 m².

Het rapport is volledig. Het onderzoek is inhoudelijk akkoord. Bij de voormalige tank zijn in de grond en het grondwater geen verontreinigingen aangetoond.

welstand

De aanvraag is getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie Het Oversticht heeft op 20 februari 2019 positief geadviseerd.

provinciale verordening of AMvB

Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten een omgevingsverordening vastgesteld. Voor deze aanvraag bevat de verordening geen rechtstreeks werkende normen. De aanvraag is niet in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel 2017. Er is geen Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) als bedoeld in artikel 4.3, derde lid Wro vastgesteld of in voorbereiding.

grondexploitatie

Het bouwplan betreft een bouwplan als genoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (een bouwplan waarvoor een exploitatieplan moet worden vastgesteld).

Anterieure overeenkomst

Er kan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12, tweede lid, onder a, Wro). Voor dit project vindt kostenverhaal plaats op grond van een anterieure overeenkomst.

Ons kenmerk 86606-2018
Datum DATUM 2020

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo).

bestemmingsplan

Het project is in overeenstemming met de bouwregels en gebruiksregels van het bestemmingsplan "Berkum, Campherbeeklaan 53-55", met uitzondering van het onderdeel parkeren. Op dit onderdeel is er een strijdigheid met het bestemmingsplan, omdat er onvoldoende parkeergelegenheid op het terrein wordt gerealiseerd.

In het bestemmingsplan is in artikel 13.1 het volgende aangegeven:

*"a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.
b. De onder a bedoelde ruimten voor het parkeren van personenauto's moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare personenauto's."*

Op grond van artikel 13.3 kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien, of voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Bij de toepassing van de genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016".

mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan

Wij hebben onderzocht of vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 mogelijk is. Het bestemmingsplan "Berkum, Campherbeeklaan 53-55" biedt een mogelijkheid om de afwijking toe te staan.

Meewerken aan het bouwplan is mogelijk door het verlenen van een afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° van de Wabo en artikel 13.3 van het geldende bestemmingsplan.

Op basis van de Regeling parkeernormen 2016, zoals door het college is vastgesteld op 20 september 2016 en gepubliceerd op 28 september 2016, kan akkoord worden gegaan met het afwijken van de eis om op eigen terrein te parkeren voor zover het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren vanuit stedenbouwkundige redenen stuit en er op andere wijze in de parkeeropgave wordt voorzien.

Op basis van de huizenprijzen wordt de parkeernorm vastgesteld die voor de woningen geldt. De woningen vallen in de klasse duur, waar parkeernorm geldt van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Daaruit volgt een parkeerbehoefte van 54 parkeerplaatsen.

Ons kenmerk 86606-2018
Datum DATUM 2020

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om op deze beeldbepalende plek langs de Campherbeeklaan een nieuwe invulling van de locatie te realiseren waarbij recht wordt gedaan aan de oorspronkelijke samenhang tussen woonbebouwing, de locatie, de ruime en groene planopzet en waarbij een architectonische verbijzondering wordt gemaakt op de kop van de Campherbeeklaan en de Acacialaan. Dat brengt een bepaald woonprogramma en parkeeropgave met zich mee. Met dit bouwplan komt er een gebouw dat recht doet aan deze markante locatie in het centrale deel van de wijk Berkum. Zie ook paragraaf “3.1 Stedenbouw” van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het is niet wenselijk om het aantal woningen te verminderen om daarmee de parkeeropgave volledig op eigen terrein op te lossen. Dat zou ten koste gaan van de uitstraling van het gebouw en dat zou ertoe leiden dat van deze markante plek een onopvallende plek wordt gemaakt. Van belang is dat in elk geval elke woning een eigen parkeerplaats heeft en dat het resterende deel is op te vangen in de nabijheid van het gebouw.

Er is onderzoek gedaan naar de parkeeropgave voor de appartementen aan de Campherbeeklaan, zie bijgevoegde rapport van BonoTraffics van 4 april 2019. Het parkeeronderzoek toont aan dat de parkeervraag in de omgeving opgevangen kan worden (invloedgebied van 50 meter, maar ook nog binnen 100 meter), voor wat betreft het deel dat niet op eigen terrein wordt opgelost. De parkeerbehoefte die het bouwplan met zich meebrengt is daarmee akkoord.

Gelet op artikel 2.4.1, aanhef en onder d, van de Regeling parkeernormen 2016 wijken wij daarom af van de verplichting om alle parkeerplaatsen op eigen terrein parkeerplaatsen te realiseren.

Gelet op artikel 2.4.2 en de Regeling parkeernormen 2016 wijken wij af van de parkeeropgave voor het aandeel bezoekers, omdat de parkeerdruk binnen het invloedgebied door het plan voor het aandeel bezoekers onder de 80% is en blijft.

Op basis van de huidige wet- en regelgeving en het huidige gemeentelijke beleid zijn er geen bezwaren tegen het bouwplan en de daarbij horende parkeeropgave.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg

De aanvraag betreft het aanleggen, hebben of veranderen van een uitweg op of bij het perceel Campherbeeklaan 53-55.

De aanvraag is getoetst aan artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Zwolle 2015. Geconstateerd is dat de activiteit niet in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dat het veilig en doelmatig gebruik van de weg niet wordt aangetast, dat de aanleg niet ten koste gaat van een parkeerplaats en dat het openbaar groen niet wordt aangetast.

Het bouwplan wordt ontsloten vanaf de Acacialaan. Hiermee vindt de ontsluiting plaats via een woonstraat met een lage verkeersintensiteit. Door de aansluiting vorm te geven als uitrit, is de ondergeschiktheid van de aansluiting herkenbaar en wordt de voorrang geregeld.

Ons kenmerk 86606-2018
Datum DATUM 2020

In het nieuwe bouwplan worden er langs de Acacialaan een aantal haakse parkeervakken gerealiseerd. Haaks parkeervakken zijn een veel voorkomende oplossing voor parkeren in woonstraten in Zwolle. Gezien de lage intensiteit en snelheid in de Acacialaan is dit een passende oplossing.

Onder het stellen van voorschriften kan de vergunning worden verleend.

Voorschriften voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg

- 1 De vergunning wordt verleend voor het maken, hebben en gebruiken van een uitweg overeenkomstig de bijgevoegde gewaarmerkte tekening, waarop de situatie is aangegeven;
- 2 Op het gedeelte van de uitweg dat op grond ligt, is het volgende van toepassing:
 - werkzaamheden (aanleg, onderhoud, verwijdering, in oude staat herstellen) mogen slechts door of namens de gemeente Zwolle worden uitgevoerd;
 - de kosten komen voor rekening van de vergunninghouder;
 - aanleg vindt plaats na betaling van de kosten van de werkzaamheden (zoals vooraf opgegeven);
 - na betaling dient u contact op te nemen met de heer T.G. van der Kolk, bereikbaar op telefoonnummer (038) 498 24 10, om een afspraak te maken voor het uitvoeren van de werkzaamheden.
- 3 De toegepaste materialen blijven in eigendom van de gemeente Zwolle;
- 4 Bij verkoop van het perceel waarvoor deze vergunning is verleend, gaat de vergunning over op de rechtverkrijgende.

Voorschriften voor het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Het bouwwerk moet gebouwd worden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. Om de voorgestelde constructies te kunnen beoordelen op constructieve veiligheid volgens artikel 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 van het Bouwbesluit, moeten ten minste drie weken voordat deze constructies worden gemaakt, tekeningen en berekeningen ter goedkeuring bij de afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw- en Milieutoezicht worden ingediend. Er mag niet met die constructies worden begonnen zolang geen goedkeuring van gemeentewege aan deze berekening is gegeven.

Wanneer uit deze gegevens blijkt dat de voorgestelde constructies niet voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit zal er een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring ingediend moeten worden.
3. Het bijgevoegd Brandpreventierapport (onderwerp: Brandveiligheid akkoord Emmaüshof, d.d. 19 maart 2019), van de Brandweer IJsselland maakt onverkort onderdeel uit van dit besluit.
4. Tijdens de graafwerkzaamheden dienen de basis veiligheidsmaatregelen in acht te worden genomen. Bij verwerking van vrijkomende grond buiten de locatie, dient te worden voldaan aan de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit. Hierbij is een analyse op de stoffen PFAS noodzakelijk.
5. Uitgewerkte ventilatiecapaciteitsberekeningen moeten ten minste drie weken voor start bouw ter goedkeuring bij de afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouwtoezicht worden ingediend.

Ons kenmerk 86606-2018
Datum DATUM 2020

6. Uit een oogpunt van externe veiligheid moet risico-communicatie richting bewoners van dit wooncomplex plaatsvinden (“wat te doen bij een calamiteit”).
7. Een verdere uitwerking van het Veiligheidsplan moet uiterlijk 3 weken voor respectievelijk aanvang sloopwerkzaamheden en aanvang bouwwerkzaamheden ter goedkeuring bij de afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw- en Milieutoezicht worden ingediend.