Vragen o.g.v. art 45 Reglement van orde

Aan: College van B&W
Van: Suzanne de Sevren Jacquet, D66
Nicolet Hoorn en Jan Nabers, CDA
Jacob Raap, ChristenUnie
Datum: 16 mei 2022
Onderwerp: Waterwoning Turfmarkt 14

Geachte College,

Onlangs is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een waterwoning aangevraagd, voor de locatie Turfmarkt 14. De aanvraag betreft een waterwoning met een lengte van 25 meter, een breedte van 6 meter en een hoogte van 5 meter (inclusief zonnepanelen), en een woonoppervlakte van 237 m2. De waterwoning zal de tweede zijn vanaf de Schoenkuipenbrug naar de Hanekampbrug en zal dus nagenoeg direct naast het centrum van Zwolle komen te liggen. De waterwoning zal daarbij het uitzicht op de Turfmarkt belemmeren, wat zal toenemen bij een hogere waterstand. De uitstraling is modern en donker, waarmee het een opvallend en markant bouwwerk zal zijn. Wij vragen ons af of er voldoende gronden zijn voor het college om een vergunning te verlenen voor de bouw van een dergelijk bouwwerk.

Op 19 april 2021 is de wijziging van het bestemmingsplan, die de bouw van een dergelijke waterwoning mogelijk zou moeten maken, voorgelegd aan de raad. Uit de beslisnota blijkt dat het doel van de wijziging ‘met gevolgen van beperkte aard’, was om het bestemmingsplan beter te laten aansluiten op de feitelijke situatie en het creëren van een eenduidig kader. In de inleiding wordt de aanleiding nader uitgewerkt. In de beslisnota wordt echter niet duidelijk gemaakt dat, het positief besluiten door de gemeenteraad, de tot dan toe de eerste twee woonboten naast Schoenkuipenbrug, Turfmarkt 12 en 14, bij vervanging vervangen zouden moeten worden door twee historische schepen. Ook is niet duidelijk gemaakt dat de grens van het Beschermd Stadsgezicht over het perceel van Turfmarkt 14 heen loopt. In de beslisnota wordt het Beschermd Stadsgezicht zelfs niet genoemd. Ook wordt niet genoemd dat de visie op de Turfmarkt die in het oorspronkelijke bestemmingsplan was vastgelegd, met deze herziening werd losgelaten. Wij vragen ons af of het

besluit van de raad dan ook is gebaseerd op een, bij de gemeenteraad aanwezige, juiste voorstelling van zaken.

Het plan is ter besluitvorming voorgelegd zonder dat overleg met de buurt heeft plaatsgevonden. Gelet de voorstelling in de beslisnota van een wijziging met ‘gevolgen van beperkte aard’, heeft de raad hiermee ingestemd. Echter zijn de wijzigingen bij nader inzien op het onderhavige punt niet beperkt van aard, en vragen wij ons dan ook af waarom niet tot het oordeel is gekomen dat de buurt bij de besluitvorming moest worden betrokken.

De afmetingen van de waterwoning passen exact binnen de grenzen van het , in 2021 vernieuwde bestemmingsplan terwijl in het oorspronkelijke plan vermeld werd dat grote massa’s een aanslag doen op de hoge omgevingswaarde van het gebied en daarom vermeden moeten worden . Het bestemmingsplan ‘Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1’ zegt hierover:

ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-3':

- *de lengte van bouwwerk mag maximaal 25 meter bedragen;*
- *de breedte van een bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;*
- *de hoogte van een bouwwerk mag maximaal 3 meter voor ten minste 1/3e deel van de lengte van het bouwwerk, en maximaal 4,5 meter voor het overige deel bedragen;*
- *de aanbouwen, uitbouwen, opbouwen dan wel terrassen van woonboten moeten passen binnen de hierboven voorgeschreven maximale maatvoering, waarbij een terras op tenminste 3 meter van een aangrenzende boot ligt;*

Wij vragen ons af of een bouwwerk op het water, dat de maximale grenzen bereikt van het toelaatbare binnen het bestemmingsplan, een wenselijke situatie oplevert. De waterwoning zal immers strak tegen de kade moeten worden geplaatst, aangezien de ligplaats volgens het bestemmingsplan 6 meter uit de kade eindigt. Echter zal de waterwoning een diepte hebben van 1,5 meter, welke diepte aan de kade niet wordt gehaald. Van een bewoonster van een woonboot aan de Turfmarkt begrepen wij dat zelfs met een hoge waterstand een diepte van 1,5 meter niet wordt bereikt. Het lijkt erop dat de waterwoning daarmee verder van de kade moet worden geplaatst, wat mogelijk een niet te handhaven situatie oplevert en een onwenselijke belasting betekent voor de doorvaarcapaciteit. Indien het nodig is om het water uit te diepen, dan vragen wij ons af wie deze kosten gaat dragen en of een vergunning voor dit uitdiepen naar verwachting door het Waterschap kan worden verleend.

Op grond van artikel 2.10 van de Wabo moet een aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend. Uit het welstandadvies blijkt dat voor de beoordeling geen gebruik is gemaakt van de definitieve aanvraag. Gelet de omvang van het project, de locatie en de uitstraling, vragen wij ons af of het in de gegeven situatie wenselijk is een

vergunning af te geven zonder een advies daarbij te betrekken dat gebaseerd is op de definitieve vergunningaanvraag.

Tot slot merken wij op dat een groot aantal van 13 omwonenden bedenkingen heeft geuit tegen het verlenen van de vergunning.

Uiterlijk op 17 mei 2022 moet een besluit worden genomen op de aanvraag. Deze termijn kan niet worden verlengd. Als geen besluit wordt genomen, dan wordt de vergunning van rechtswege verleend.

Tegen het licht van het voorgaande vragen wij het college antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Waar loopt de grens van het Beschermd Stadsgezicht precies ten opzichte van de locatie Turfmarkt 14? En hoe verhoudt zich dit tot de inspanningen van de gemeente om tussen Schoenkuipenbrug en de Hanekampbrug toe te werken naar een historisch stadsgezicht?

2. Indien de grens van het Beschermd Stadsgezicht over of voorbij de Turfmarkt 14 loopt, waarom is er in het bestemmingsplan van 2021 dan voor gekozen de Turfmarkt 14 niet (langer) aan te merken als onderdeel van het Beschermd Stadsgezicht? Indien de grens van het Beschermd Stadsgezicht is verplaatst, bent u dan van mening dat de raad hierover dan transparant moeten worden ingelicht?

3. Wat waren de overwegingen om de raad in de beslisnota niet te informeren over de wijzigingen op de locatie Turfmarkt 14 ten aanzien van de grens van het Beschermd Stadsgezicht en de visie op het gebied?

4. Indien de instemming met de wijzigingen in het bestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Zwolle, woonboten en walgebruik, herziening 1’ is gebaseerd op een onjuiste voorstelling, maakt dit dan de verlening van een omgevingsvergunning die op dit bestemmingsplan is gebaseerd onmogelijk?

5. Passen de afmetingen van de waterwoning, met name ten aanzien van de hoogte in verband met de zonnepanelen, binnen het bestemmingsplan en eventuele andere kaders die van toepassing zijn?

6. Zijn er problemen te voorzien - bijvoorbeeld bij een lage waterstand - met beschadigingen aan de waterwoning zelf of aan de kade of ten aanzien van de doorvoer, indien een waterwoning met een diepte van 1,5 meter strak tegen de kant wordt geplaatst? Zo ja, welke mogelijkheden zijn er om deze problemen op te lossen of te voorkomen? Indien hiervoor kosten moeten worden gemaakt, is hierin voorzien?

7. Klopt het dat tot nu toe geen welstandadvies is uitgebracht dat is gebaseerd op de definitieve aanvraag? Ben u ook van mening dat geen besluit zou worden genomen indien van een dergelijk advies geen sprake is?

8. Zijn er, gezien het voorgaande, mogelijkheden/gronden om de aanvraag te weigeren? Zo nee, waarom niet? Bent u bereid de aanvraag te weigeren?

9. Indien de aanvraag moet worden toegewezen, dan kan een besluit worden genomen met uitgestelde werking, in verband met het te verwachten bezwaar. Bent u hiertoe bereid?

Bij voorbaat dank voor de beantwoording van de vragen.

Suzanne de Sevren Jacquet, D66
Nicolet Hoorn en Jan Nabers, CDA
Jacob Raap, ChristenUnie