

omgevingsvergunning

Ons kenmerk 4300-2018

Datum

Burgemeester en wethouders hebben op 18 januari 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woongebouw voor studentenhuysvesting met stallingsgarage (blok D) op het perceel gelegen tussen de Burgemeester Roelenweg 11 en Talentenplein te Zwolle (kadastraal bekend gemeente Zwolle A8914 en A8782).

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 4300-2018.

Bij huisnummerbesluit worden de volgende adressen toegekend:
Talentenplein 408 t/m 524 (116x woonfunctie) en 408A-1 (parkeergarage).

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, 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' en 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.

De volgende afwijking maakt onderdeel uit van het besluit:
Er wordt afwijking verleend van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem omdat bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn (artikel 2.1.5, lid 3 Bouwverordening).

Duur vergunning

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 – 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. 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 studentenhuysvesting met stallingsgarage (blok D)".

Leges

De leges voor de behandeling van de aanvraag bedragen € 148.914,00. Hiervoor wordt apart een rekening verstuurd.

Ons kenmerk 4300-2018

Datum

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 adviseren wij u om eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het besluit door. U kunt hiervoor bellen met de heer Seegers op telefoonnummer 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 de rechtbank uw beroepschrift niet meer in behandeling kan nemen.

Hoe kunt u beroep instellen?

U kunt uw beroepschrift schriftelijk indienen. Uw beroepschrift richt u aan de sector bestuursrecht van de rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (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 Voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel 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 rechtbank is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Sven Seegers,
medewerker afdeling Fysieke Leefomgeving

Bijlage: onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning studentenhuysvesting met stallingsgarage (Blok D)

Ons kenmerk 4300-2018

Datum

**Onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning
studentenhuisvesting met stallingsgarage (Blok D)**

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een woongebouw voor studentenhuisvesting met een stallingsgarage (blok D) op het perceel gelegen tussen de Burgemeester Roelenweg 11 en Talentenplein te Zwolle (kadastraal bekend gemeente Zwolle A8914 en A8782):

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 18 januari 2018 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Oost bv

De heer D.H.C. van der Hulst

Postbus 202

6900 AE Zevenaar

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Het realiseren van een woongebouw voor studentenhuisvesting met een stallingsgarage (blok D). Dit betreft de vierde woontoren aan de Burgemeester Roelenweg, behorende bij het Talentenplein.

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.

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 4300-2018

Datum

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 23 maart 2018 hebben wij de aanvrager een termijn van 4 weken gegeven om de aanvraag aan te vullen. De aanvrager heeft op 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.

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

Van donderdag 31 mei 2018 tot en met woensdag 11 juli 2018 heeft het ontwerp besluit ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk

bestemmingsplan

Het perceel ligt in de geldende bestemmingsplannen “Diezerpoort”, en “Zwolle, parapluplan parkeren”. In het bestemmingsplan “Diezerpoort” heeft het perceel de bestemming “Maatschappelijk” en ontbreekt een bouwvlak, zodat het bouwen van een hoofdgebouw niet mogelijk is.

Ons kenmerk 4300-2018
Datum

Coördinatie-regeling

Burgemeester en wethouders van Zwolle hebben op 12 juli 2017 bekend gemaakt dat de gemeenteraad op 12 juni 2017 heeft besloten toepassing te geven aan artikel 3:30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (coördinatie-regeling) om de vierde woontoren aan de Burgemeester Roelenweg 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 “Diezerpoort, Burgemeester Roelenweg, vierde woontoren”.

Het project is in overeenstemming met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan “Diezerpoort, Burgemeester Roelenweg, vierde woontoren”.

Voor het bouwen binnen de dijkzone geldt een verbod voor bouw- en aanlegwerkzaamheden. Hieromtrent moet advies zijn ingewonnen bij beheerder van de dijk. Een Watervergunning is hiervoor afgegeven.

De parkeeropgave wordt voor de bewoners op eigen terrein opgelost. Het bezoekersdeel valt ook onder deze parkeeropgave en moet in beginsel op eigen terrein worden opgelost. Dat is hier niet het geval; bezoekers moeten gebruik maken van de openbare voorzieningen.

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.

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

In of bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit moet een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem worden verstrekt (artikel 2.4 Regeling Omgevingsrecht).

Op de locatie zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Op de locatie is in het verleden gesaneerd, waarmee in 2013 is ingestemd met als kenmerk: D130821_0100. De gesaneerde locatie voldoet aan de functie. In het deel dat niet gesaneerd is, zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan componenten gemeten. Bij licht verhoogde waarden is er geen sprake van humane, ecologische of verspreidingsrisico's. Derhalve wordt de locatie geschikt geacht voor het beoogde gebruik (wonen). Wel dient arbo- en milieuhygiënisch verantwoord omgegaan te worden met de licht verontreinigde grond tijdens de werkzaamheden.

Ons kenmerk 4300-2018

Datum

Omdat bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn wijken wij met toepassing van artikel 2.1.5, derde lid, van de Bouwverordening 2012 af van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport.

welstand

De aanvraag is getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie Het Oversticht heeft op 30 januari 2018 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.

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

bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "bestemmingsplan "Diezerpoort, Burgemeester Roelenweg, vierde woontoren" en heeft de bestemming "Wonen - Studentenhuisvesting" en de nadere aanduiding "vrijwaringszone - dijk".

Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.

vrijwaringszone - dijk

In artikel 5.2 is bepaald dat in afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingen op de gronden zoals bedoeld in artikel 5.1 (vrijwaringszone – dijk) niet mag worden gebouwd.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), mits het belang van de dijk in voldoende mate is gewaarborgd. Hetzelfde verbod geldt voor aanlegwerkzaamheden (zie artikel 5.4.1). Hieromtrent is advies ingewonnen bij beheerder van de dijk.

Ons kenmerk 4300-2018
Datum

mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan

Wij hebben onderzocht of vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 mogelijk is. Het bestemmingsplan zelf biedt een mogelijkheid om de afwijking toe te staan.

vrijwaringszone – dijk

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 5.3 en artikel 5.4.3 van het geldende bestemmingsplan.

Voor de bouw- en aanlegwerkzaamheden in de “Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk” heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta een watervergunning verleend (dossier Z/18/017530, d.d. 28 maart 2018).

parkeren

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 9.3.1 juncto artikel 9.3.2 van het geldende bestemmingsplan.

Het project voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, gerelateerd aan de lage parkeernorm die wordt gehanteerd voor studentenwoningen. De appartementen worden op de POET-lijst (Parkeren Op Eigen Terrein) geplaatst, wat betekent dat bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Het bezoekersdeel van de parkeervraag (0,2 pp/eenheid) kan worden opgevangen op openbare parkeervoorzieningen in de omgeving. Zoals bijvoorbeeld de Schuttevaerkade en parkeergarage Katwolderplein. Uit parkeeronderzoek blijkt dat bijvoorbeeld op de Schuttevaerkade voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is. In een scenario waarbij het volledig extra bezoekersdeel op de Schuttevaerkade parkeert, dan komt hier de parkeerdruk in de avond (maatgevend moment) niet boven de 70% uit. Daarnaast ligt het parkeerterrein binnen de richtlijn van circa 100 meter vanaf het plangebied.

Op basis van de huidige wet- en regelgeving en het huidige gemeentelijke beleid zijn er geen stedenbouwkundige en/of ruimtelijke bezwaren tegen het bouwplan.

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, dienen ten minste drie weken voordat deze constructies worden gemaakt, tekeningen en berekeningen ter goedkeuring bij de afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw- en Milieutoezicht ingediend te worden. 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.

besluit

Ons kenmerk 4300-2018

Datum

3. Het bijgevoegd Brandpreventierapport (kenmerk Ref Corsa/0000 GG 0000, d.d. 3 mei 2018), van de Brandweer IJsselland maakt onverkort onderdeel uit van dit besluit.
4. Het parkeerterrein aan de westzijde van het gebouw moet worden voorzien van hemelwaterinfiltratie door middel van waterpasserende verharding.
5. 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.