

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE587082021
Datum 25 juni 2021

Op 15 maart 2021 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een opbouw om een appartement te realiseren en de 1e en 2e verdieping renoveren tot 2 appartementen op het perceel Deventerstraatweg 11A, 8012 AA Zwolle.

Ontvankelijkheid

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag bleek niet compleet te zijn. Op 3 mei 2021 hebben wij, u een termijn gegeven tot en met 14 juni 2021 om de aanvraag aan te vullen. De ontbrekende gegevens hebben wij op 12 mei 2021 ontvangen en beoordeeld. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort met de tijd die gebruikt is om de aanvraag aan te vullen. In dit geval is de termijn voor het nemen van het besluit opgeschort met 8 dagen.

Procedure

De besluitvorming is uitgevoerd overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure, § 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning is eenmalig verlengd met 6 weken.

Zienswijze

Tegen de aanvraag zijn meerdere zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben er niet toe geleid om de vergunning te moeten weigeren. Onze reactie op de zienswijzen is verwoord in de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

Besluit

Wij besluiten, gelet op het bepaalde in artikel 2.1 en/of artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Ons besluit is gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende gegevens, de aangehechte motivering en voorschriften, welke deel uit maken van dit besluit.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met het besluit, dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Dit kan digitaal via de website van de gemeente Zwolle. Hier vindt u alle informatie voor het indienen van een bezwaarschrift. Voor het digitaal indienen van een bezwaarschrift heeft u een DigiD inlogcode nodig.

U kunt uw bezwaarschrift ook schriftelijk indienen. Uw bezwaarschrift richt u aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is Postbus 10007, 8000 GA Zwolle.

In uw bezwaarschrift 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 bezwaar maakt;
- de datum en uw handtekening.

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

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift 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. Dit kan alleen als u binnen de termijn een bezwaarschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

■■■■ ■■■ ■■■ ■■■
medewerker afdeling Fysieke leefomgeving

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

Bijlagen:

- voorschriften
- motivering
- legesberekening
- bij het besluit behorende documenten

OMGEVINGSVERGUNNING BIJLAGE

Ons kenmerk 0193ESUITE587082021
Datum 25 juni 2021

Voorschriften

Voorschriften horend bij het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)

1. Het bouwwerk moet gebouwd worden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. De constructieve uitgangspunten dienen in het werk te worden gecontroleerd. Eventuele aanpassingen aan de berekeningen en/of tekeningen dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring aan het bouwtoezicht te worden voorgelegd.
3. Ten einde te kunnen beoordelen of de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties ten behoeve van het gebruik van het pand, welke worden gebruikt, gerealiseerd of aangebracht, voldoen aan de betreffende artikelen van het Bouwbesluit, moeten uiterlijk drie weken voor de aanvang van de verwerking, uitvoering of aanbrenning, nadere gegevens (kwaliteitsverklaringen) ter goedkeuring ingediend te worden. Met name wordt gevraagd om aantoonbaar te maken dat de nieuw gevelopeningen voldoen aan afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012 (bescherming tegen geluid van buiten).
4. De buitendeur/voordeur moet zijn voorzien van een sleutelloze ontsluiting aan de binnenzijde. (zonder losse voorwerpen te openen, bijvoorbeeld: knopcilinder).
5. Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een uitgewerkte en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen te worden ingediend. Dit plan moet een gedetailleerde omschrijving geven van de wijze waarop en de fasen waarin de bouw wordt uitgevoerd. Bovendien moet in het plan aangegeven worden wanneer de bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden, of ze eventueel overlast voor omwonenden opleveren, welke veiligheidsvoorziening worden getroffen en hoe de communicatie met gebouwgebruikers en omwonenden geregeld wordt. Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen voordat het veiligheidsplan door de gemeentelijke bouwtoezichthouder is goedgekeurd.
6. Voor de appartementen worden geen nieuwe parkeervergunningen verleend. De vergunninghouder van deze omgevingsvergunning is ervoor verantwoordelijk om de (toekomstige) gebruikers te informeren over de Nul-vergunningenregeling. Zo zal deze in een huur-/verkoopovereenkomst betreffende het gebouw in een bepaling in de huur- of koopovereenkomst en als kettingbeding moeten zijn opgenomen. Ook in informatiefolders over verkoop of verhuur moet zijn aangegeven dat gebruikers van het gebouw geen parkeervergunning kunnen aanvragen. De gemeente maakt de Nul-vergunninglijst (POET-lijst) bekend via de website.

Motiveringen

Overwegingen horend bij het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

We hebben uw project getoetst aan de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Assendorp', 'Zwolle, parapluplan parkeren' en 'Zwolle parapluplan zelfstandige woonruimte', gelegen in de bestemming 'Wonen - Meergezinshuis (artikel 22 bestemmingsplan Assendorp)' met de aanduiding 'maximum goothoogte: 8m' en 'maximum bouwhoogte: 14m'. Hierbij zijn strijdigheden geconstateerd. Uw project is in strijd met het/de bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan parkeren'. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie "*Overwegingen behorend bij het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*".

Welstand

De Welstandscommissie van het Oversticht heeft op 22 april 2021 het project beoordeeld en is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over.

Voor een uitgebreide motivatie wordt verwezen naar het bij het besluit gevoegde welstandsadvies.

Bouwbesluit 2012

Op grond van de door ons uitgevoerde toets is het aannemelijk dat het project voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Risicogericht advies brandveiligheid

In de praktijk zijn er altijd restrisico's. Ook als een bouwplan voldoet aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 dan hoeft dat gebouw niet volledig brandveilig te zijn. De werkelijke brandveiligheid van een gebouw hangt af van de integrale benadering van de volgende kenmerken:

- gebouwenkenmerken;
- omgevingskenmerken;
- brandkenmerken;
- menskenmerken;
- interventiekenmerken.

De opmerkingen die hieronder worden genoemd geven inzicht in deze restrisico's. Ze helpen de eigenaar en/of gebruiker om de brand- en vluchtveiligheid te verbeteren. Wij

raden de gebruiker aan deze restrisico's mee te nemen bij de risico-inventarisatie en – evaluatie (RI&E).

1. De woningen worden voorzien van rookmelders conform NEN 2555.
Geadviseerd wordt om ook de iedere verdieping van de vluchtweg te voorzien van een rookmelder (op de begane grond is geen rookmelder aangegeven) en de rookmelders in de gangen te koppelen aan de rookmelders in alle woningen. Dit zodanig dat bij rook in de vluchtweg alle bewoners worden gewaarschuwd. Andersom is dit niet noodzakelijk (dus bij brand in een woning hoeven de rookmelders in de gangen niet direct in alarm te komen).

Bouwverordening

In de aanvraag en de daarbij behorende gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de regels over bodem die zijn opgenomen in de betreffende gemeentelijke verordening.

Provinciale omgevingsverordening

De aanvraag is getoetst aan de Provinciale omgevingsverordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan deze verordening.

Overwegingen horend bij het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Bij de toetsing van uw project aan bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan parkeren' met bestemming 'overige regels (artikel 95)' zijn strijdigheden geconstateerd. Uw project is strijdig met 'artikel 95.1'.

Dit artikel stelt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016".

Een aanvraag voor een project in strijd met het bestemmingsplan wordt mede aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan of het exploitatieplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Binnenplanse afwijking

Volgens artikel 95.3.1 van het bestemmingsplan is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit betekent dat op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1° van de Wabo het mogelijk is om van de genoemde strijdigheden af te wijken. Wanneer een bouwplan in strijd is met de regels van het bestemmingsplan wordt onderzocht of er een mogelijkheid bestaat om hiervan af te wijken. Dit is echter geen vanzelfsprekendheid. Hierbij wordt het plan onder meer getoetst aan stedenbouwkundige eisen.

Wij zijn bereid de hiervoor genoemde Binnenplanse afwijking te verlenen.

Toelichting

Beschrijving van de geldende planologische situatie:

De panden zijn gelegen op gronden met de bestemming 'Wonen - Meergezinshuis' op basis van het geldende bestemmingsplan 'Assendorp'. Het plan past binnen de toegestane maatvoering. De bestemming wonen – meergezinshuis beperkt het aantal woningen niet. Het bestemmingsplan zelfstandige woonruimte en de bijhorende beleidsregel zijn niet van toepassing op de bestemming wonen - meergezinshuis. De aanvraag is strijdig met het parapluplan parkeren. Om af te wijken van de eis om op eigen terrein te parkeren moet worden beoordeeld of het parkeren op eigen terrein voor zwaarwegende stedenbouwkundige bezwaren zorgt.

Stedenbouwkundige beoordeling:

Er is geen ruimte voor parkeren op eigen terrein. De achtertuinen zijn niet te bereiken voor autoverkeer en parkeren in de achtertuinen is bovendien onrealistisch en onwenselijk voor het bebouwingsbeeld met de bestaande achterkantsituaties.

Conclusie:

Het is niet realistisch en stedenbouwkundig onwenselijk om op eigen terrein te parkeren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het dus akkoord om de parkeerbehoefte buiten het eigen erf op te lossen.

Parkeeroplossing

Om te toetsen of dit plan voldoet aan het parapluplan parkeren wordt deze getoetst aan de parkeerregeling zoals die door de gemeente Zwolle in 2016 is vastgesteld. In deze regeling is een stappenplan opgenomen die hieronder gevolgd zal worden.

Stap 1, Bepalen parkeeropgave

Er moet, afhankelijk van de omvang, de bestemming, de functie en het gebruik van het gebouw en/of terrein, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's parkeerruimte op het eigen terrein worden aangelegd conform de parkeeropgave.

De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de in het bij de Parkeerregeling bijgevoegde kaartbeeld aangegeven indeling. Een berekening die resulteert in een getal met een decimaal, wordt bij decimalen van 4 of lager afgerond naar hetzelfde getal en bij decimalen hoger dan 4 afgerond naar het eerstvolgend getal.

Huidige situatie

Het huidige pand wordt reeds gedurende lange tijd gebruikt door het verhuren van 4 niet-zelfstandige kamers. Hierdoor is er sprake van een bestaande parkeeropgave.

Voor het kunnen bepalen van de parkeernorm per kamer geldt de volgende stedelijkheidsgraad. "Sterk stedelijk, schil centrum." Het bijhorende parkeerengetal is gemiddeld 0,25 parkeerplaatsen waarvan het aandeel bezoekers 0,20 parkeerplaatsen betreft.

De bestaande parkeerbelasting is hierdoor:

Gebruikers: 4 kamers x 0,05 parkeerplaatsen = 0,20 parkeerplaatsen

Bezoekers: 4 kamers x 0,20 parkeerplaatsen = 0,80 parkeerplaatsen

Nieuwe situatie

Het pand wordt verbouwd tot 3 appartementen met een huurprijs dat valt in het segment "Goedkoop/middelduur"

Voor het kunnen bepalen van de parkeernorm per appartement geldt de volgende stedelijkheidsgraad. "Sterk stedelijk, schil centrum." Het bijhorende parkeerengetal is gemiddeld 1,10 parkeerplaatsen waarvan het aandeel bezoekers 0,30 parkeerplaatsen betreft.

De nieuwe parkeerbelasting is hierdoor:

Gebruikers: 3 appartementen x 0,80 parkeerplaatsen = 2,40 parkeerplaatsen

Bezoekers: 3 appartementen x 0,30 parkeerplaatsen = 0,90 parkeerplaatsen

De veranderde parkeeropgave per gebruik is hierdoor:

Gebruikers: 2,40 parkeerplaatsen - 0,20 parkeerplaatsen = 2,20 parkeerplaatsen

Bezoekers: $0,90 \text{ parkeerplaatsen} - 0,80 \text{ parkeerplaatsen} = 0,10 \text{ parkeerplaatsen}$.

Ten gevolge van de verbouwing neemt de parkeerbelasting met afgerond 2 parkeerplaatsen voor de gebruikers toe. Deze dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Stap 2, Parkeren op eigen terrein

De aanvullende parkeer- en stallingseis en/of vervallen parkeerplaatsen t.g.v. het bouwplan moeten op eigen terrein worden gerealiseerd.

De toegenomen parkeeropgave wordt niet op eigen terrein gerealiseerd.

Stap 3, Parkeren in openbare ruimte

Alleen als er stedenbouwkundige redenen zijn om het plan toe te staan er kan niet (volledig) op eigen terrein worden voorzien in de parkeeropgave, kan gekeken worden of (een deel van)

de parkeeropgave van het plan in de openbare ruimte binnen het invloedgebied van het plan kan worden opgelost.

Er is een beoordeling gemaakt op grond van omvang van het bouwplan en het eigen terrein. In dit deel van Assendorp past het in stedenbouwkundig beeld niet om in dit geval op eigen terrein (bijvoorbeeld begane grond of ondergronds) nieuwe parkeerplaatsen te realiseren. Auto's staan veelal op straat geparkeerd waardoor er een bepaald gevelbeeld van bebouwing is. Ook dient er rekening te worden gehouden dat een benodigde uitweg vergund dient te worden en vrijgehouden moet worden.

Op de dag van verlening van deze omgevingsvergunning zijn er nog 21 parkeervergunningen beschikbaar. Echter dient er op het moment van vergunningsverlening na te worden gaan of er reeds toevoegingen van de parkeerbehoefte bekend en toegezegd zijn en of er daardoor nog voldoende ruimte voor het afgeven van parkeervergunningen is. Uit onderzoek is gebleken dat er door eerdere afgegeven omgevingsvergunningen nog 26 adressen zijn waar (nog) geen parkeervergunning voor afgegeven zijn. Er is daardoor geen ruimte om voor dit bouwplan parkeren op straat d.m.v. parkeervergunning.

De aanvrager heeft aangegeven gebruik te willen maken van de "Nul-vergunningen-optie met abonnementen." Om in aanmerking te komen voor deze optie dient de aanvrager het aannemelijk te maken en te waarborgen dat het realiseren van de parkeeropgave wordt voorzien binnen het invloedgebied. De aanvrager heeft aangegeven dat in het huurcontract een artikel wordt opgenomen waarin wordt aangegeven dat de huurder niet in aanmerking komt voor een parkeervergunning. Indien in de omgevingsvergunning de voorwaarde wordt vastgelegd dat de bewoners van dit pand niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning en dat de benodigde parkeerabonnementen gereserveerd worden in een parkeeraccommodatie binnen de parkeervergunningensector wordt er aan de eis voldaan om in aanmerking te komen voor aangedragen alternatief.

Er worden voor het bouwplan 2 parkeerabonnementen gereserveerd op het (betaald)parkeerterrein aan de Van Karnebeekstraat (P2 Oostzijde). Hier zijn nog voldoende abonnementen beschikbaar.

Gelet op bovenstaande wordt er voldaan aan de Regeling parkeernormen en kan er voor parkeren afgeweken worden van het bestemmingsplan.