

Overdracht College-Raad

Datum 13 april 2017

onderwerp	Beantwoording artikel 45 vragen fractie GroenLinks "Ingebouwd door Zara"
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Naayen, Patrick (5154)
afdeling	Fysieke Leefomgeving

Voorgesteld besluit raad

Wij stellen u voor kennis te nemen van;
De beantwoording van de artikel 45 vragen van de fractie GroenLinks over de gevolgen van de bouw van de Zara aan de Diezerstraat 82 voor bewoners aan de Mandjesstraat

Informatienota voor de raad

Datum 10 april 2017

Onderwerp	Vragen ex artikel 45 fractie GroenLinks – gevolgen van de bouw van de Zara aan de Diezerstraat 82
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder René de Heer

Informant W. Sliekers / R. Eggink / P. Naaijen

Afdeling Fysieke Leefomgeving

Telefoon 038 498 5154

Email P.Naayen@zwolle.nl

Bijlagen Vragen ex artikel 45 fractie GroenLinks – Ingebouwd door de Zara

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de artikel 45 vragen van de GroenLinks fractie over de gevolgen van de bouw van de Zara aan de Diezerstraat 82 voor bewoners aan de Mandjesstraat.

Datum 10 april 2017

Inleiding

De GroenLinks-fractie heeft op 19 maart 2017 vragen ex artikel 45 RvO gesteld over de gevolgen van de bouw van de Zara voor de bewoners van de panden aan de Mandjesstraat. Wij beantwoorden deze vragen als volgt.

Beantwoording vragen:

1. Past de aanbouw zijde Mandjesstraat binnen de kaders van de goedgekeurde bouwplannen?

Antwoord:

Ja, de uitbreiding op het perceel Diezerstraat 82 wordt gebouwd conform de omgevingsvergunning (met kenmerk 5530-2016) die op 21 september 2016 is verleend.

2. Klopt het dat de bewoners eerder niet op de hoogte waren van de nabijheid waarmee de Zara hun kant op komt, en zo ook geen adequate gelegenheid hebben gehad om te reageren op deze wijze van bouwen?

Antwoord:

Alle aanvragen om een omgevingsvergunning en de besluiten op deze aanvragen worden gepubliceerd.

De publicaties worden digitaal bekendgemaakt in het gemeenteblad. Het gemeenteblad is te vinden via www.overheid.nl of op www.zwolle.nl/bekendmakingen. Er is op www.overheid.nl een mogelijkheid om een e-mail notificatie in te stellen om automatisch per e-mail op de hoogte te worden gebracht van plannen en aanvragen in een bepaald gebied.

Wij informeren omwonenden niet persoonlijk over ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwplannen in hun directe omgeving.

De stukken bij een aanvraag of een vergunning kunnen worden opgevraagd of op het Stadskantoor worden ingezien. Wij bieden bij de bekendmaking van een aanvraag ook de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Na het verlenen van de vergunning is er vervolgens voor belanghebbenden de mogelijkheid om gedurende zes weken een bezwaarschrift in te dienen.

De ontvangst van de aanvraag voor dit bouwplan is op 23 maart 2016 gepubliceerd. Op 10 juni 2016 is vervolgens gepubliceerd dat de beslistermijn is verlengd en op 24 september 2016 is de verleende vergunning gepubliceerd.

Er is geen gebruik gemaakt door omwonenden van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen de aanvraag of om een bezwaarschrift in te dienen tegen de verleende vergunning, waardoor de vergunning onherroepelijk is geworden.

Datum 10 april 2017

Bij het publiceren van aanvragen wordt de omschrijving overgenomen die door de aanvrager is vermeld op het aanvraagformulier. De omschrijving van de aanvraag, zoals die is gepubliceerd, betrof het verbouwen van een winkel aan de Diezerstraat 82. Achteraf gezien was de omschrijving "het uitbreiden van een winkel" wellicht een betere omschrijving geweest. Op de omschrijving van het project bij het publiceren van aanvragen zullen wij daarom in het vervolg scherper letten.

Ten tijde van de behandeling van de bouwaanvraag hebben we de architect, als gemachtigde van de aanvrager, geadviseerd contact op te nemen met omwonenden over het bouwplan.

In de verzendbrief bij de vergunning wijzen wij de vergunninghouder bovendien op privaatrechtelijke aspecten die een rol kunnen spelen bij de uitvoering van een bouwplan.

3. Is er een fout gemaakt in de berekeningen / bouwtekeningen als gepresenteerd, en zo ja waar ligt deze fout?

Antwoord:

Nee, wij hebben geen fouten geconstateerd in de berekeningen of tekeningen zoals bij de vergunningaanvraag en bij de vergunning zijn gevoegd.

Het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "*Binnenstad en omgeving*" staat op deze plek 3 bouwlagen, met een bouwhoogte van 16 meter en een goothoogte van 10 meter, toe. Bovendien kent het bestemmingsplan de verplichting een kap te plaatsen met een bepaalde hellingshoek.

In dit plan is één bouwlaag aangevraagd met een bouwhoogte van 4,53 meter boven peil. Dit peil is de vloerhoogte van de begane grond vloer aan de Diezerstraat.

In de omgevingsvergunning is met een binnenplanse afwijking een andere kapvorm, te weten een plat dak, toegestaan. In de stedenbouwkundige motivering om een afwijking te verlenen voor het ontbreken van een kap, is overwogen dat de invloed van die kap negatief zou uitwerken op de woonsituatie aan de Mandjesstraat:

"Aan de noordzijde grenst het perceel aan de panden gelegen aan de Mandjesstraat. De bovenliggende woningen kijken uit over het voorliggende plan. Door realisatie van een plat dak is de invloed van voorliggend plan op de woonsituatie beperkt. Wanneer een kap wordt toegepast is het effect op de woonsituatie (zicht, bezonning) groter."

4. Zo ja, gaat u met de ontwikkelaar in gesprek om te zoeken naar oplossingen die de overlast beperken en waar dat niet meer kan een goede schadecompensatie?

Antwoord:

Op 6 april 2017 heeft er bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaar en de architect van het bouwplan.

Bestuurlijk is gevraagd contact op te nemen met bewoners van de Mandjesstraat die van hun onvrede over het bouwplan blij hebben gegeven. De ontwikkelaar en architect hebben toegezegd contact op te zullen nemen met de betreffende bewoners. De ontwikkelaar heeft aangegeven al eerder overleg te hebben gehad met de eigenaren van de betreffende panden aan de Mandjesstraat.

Datum 10 april 2017

Zoals aangegeven bij de beantwoording van vraag 3, is het mogelijk tot een hoogte van 16 meter te bouwen op deze locatie. Er is gebouwd tot een hoogte van 4,53 meter en er is toestemming verleend om af te wijken van de plicht om een kap op het gebouw te plaatsen om negatieve effecten op de woonsituatie aan de Mandjesstraat zoveel mogelijk te voorkomen. De vergunning is inmiddels onherroepelijk.

Omdat er sprake is van legale bebouwing die passend is in het bestemmingsplan, zien wij geen aanleiding om schade te compenseren.

5. Mogen we er vanuit gaan dat een schadecompensatie niet wederom een financiële tegenvaller voor de gemeente zelf betekent, na alle eerdere tegenvallers rond de verhuizing van de Stadkamer?

Antwoord:

Er is geen sprake van door de gemeente gemaakte fouten. Er is ook geen aanleiding voor compensatie van schade. Van een financiële tegenvaller is dan ook geen sprake.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris