

Ontwerp Omgevingsvergunning - bijlage

Ons kenmerk 0193ESUITE2853112021
Datum xx-xx-2023

Onderdelen, behorende bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning transformeren van een kantoorvilla naar 24 appartementen.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het transformeren van een kantoorvilla naar 24 appartementen op het perceel Dokter van Deenweg 84-92 te Zwolle:

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 29 december 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

De heer G. Terwel
Wolvenjacht 3
8064PB Zwartsluis

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het transformeren van een kantoorvilla naar 24 appartementen op de percelen Dokter van Deenweg 84-92.

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 een bestemmingsplan;

In de aanvraag wordt ook de activiteit “het maken, aanleggen of veranderen van een uitweg” aangevraagd. Deze activiteit is op verzoek van de aanvrager uit de aanvraag gehaald. Er zal gebruik worden gemaakt van de bestaande in-/uitwegen.

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.

Op dit besluit is afdeling 6 van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing.

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).

Toets volledigheid

De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning. Op 24 februari 2022 hebben wij u gevraagd uw aanvraag aan te vullen. Hiervoor hebben wij u tot 13 mei 2022 in de gelegenheid gesteld. De ontbrekende gegevens hebben wij op 13 juni 2022 ontvangen. Hoewel de stukken te laat zijn aangeleverd, hebben wij deze wel beoordeeld en geconcludeerd dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten.

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

Tussen xx-xx 2023 en xx-xx 2023 ligt het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo) en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo.

Geldende Bestemmingsplannen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Ceintuurbaanzone', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2013. Het plangebied en de bebouwing in de directe omgeving zijn bestemd als 'gemengd - 1'. Binnen deze bestemming zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, kantoren, fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten inclusief reparatie, computerservice- en informatietechnologie-bureaus, datacentra, natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk, maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek. Geluidgevoelige functies zijn binnen de bestemming niet toegestaan. Voor de bebouwing geldt dat deze wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak en een maximale hoogte heeft van 19 meter met een maximum bebouwingspercentage terrein van 55%.

Ceintuurbaanzone, 2e partiële herziening (uitsluiten bijzondere woonvormen)

Op 10 oktober 2022 heeft de gemeenteraad van Zwolle het bestemmingsplan 'Ceintuurbaanzone, 2e partiële herziening (uitsluiten bijzondere woonvormen)' vastgesteld. Met deze herziening is binnen de bestemming 'Gemengd - 1' de mogelijkheid voor een bijzondere woonvorm komen te vervallen.

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Geldende paraplu bestemmingsplannen

Voor het gehele plangebied geldt het parapluplan 'Zwolle, parapluplan parkeren'. In dit parapluplan parkeren is bepaald dat de parkeervraag die het plan met zich meebrengt volledig op eigen terrein dient te worden opgelost.

Gelet op het specifieke gebruik is in het afzonderlijk parkeeradvies, 'Memo parkeren Dokter van Deenweg d.d.14-11-2022' van RHO adviseurs.", gemotiveerd onderbouwd dat wordt voldaan aan de parkeeropgave en daarmee ook wordt voldaan aan het 'bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan parkeren'.

Het parapluplan 'zelfstandige woonruimte' heeft geen aanvullende werking op het plan aangezien deze alleen betrekking op de bestemming 'Wonen' (artikel 20.6.1) uit het bestemmingsplan 'Ceintuurbaanzone'.

Toepassing coördinatieregeling

Burgemeester en wethouders van Zwolle hebben op 4 november 2020 bekend gemaakt dat de gemeenteraad op 26 oktober 2020 heeft besloten toepassing te geven aan artikel 3:30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (coördinatieregeling) om het transformeren van een kantoorvilla naar 24 appartementen op het perceel Dokter van Deenweg 84-92 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 "Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84-92". De ruimtelijke onderbouwing voor deze aanvraag wordt gevormd in dit bestemmingsplan.

Het project is door het stellen van voorwaarden in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan "Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84-92".

Welstand

De Welstandscommissie van het Oversticht heeft op 22 februari 2022 het project beoordeeld en is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over.

Bouwbesluit 2012

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

Bouwverordening

In de aanvraag en de daarbij behorende gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke Bouwverordening.

Hogere grenswaarde Wet geluidhinder

Voor het realiseren van het project is het nodig dat een zogenaamde hogere grenswaarde, op grond van de Wet geluidhinder, is vastgesteld.

Zonder de vaststelling van een hogere grenswaarde is realisatie van het project niet mogelijk. Hiervoor hebben wij op 1 juni 2021 een aanvraag verzoek tot vaststellen hogere grenswaarde ontvangen. Het besluit voor vaststelling van de hogere grenswaarde moet tegelijk genomen worden met het besluit omgevingsvergunning.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag is een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming van de provincie Overijssel noodzakelijk.

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.

Provinciale omgevingsverordening

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

Onder het stellen van voorschriften kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk" en "het gebruiken van bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" worden verleend.

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

1. Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.
2. Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten
3. Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
4. Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.

Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden

Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.

Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de bodemkwaliteit: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2016-05-24>. Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx. In het Besluit bodemkwaliteit staat hoe u de grond moet wegbrengen.

5. Het bouwwerk moet gebouwd worden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
6. Om eventueel wijzigingen in de 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, de volgende berekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw- en Milieutoezicht ingediend te worden:
 - Sonderingen,
 - berekening en tekening fundatie (eis : trillingsarm funderingssysteem),,
 - berekening en tekening palenplan
 - berekening en tekening balkwapening
 - constructieve detaillering
 - berekening en tekening van de betonconstructies (o.a. prefab beton en vloeren)

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.

7. Om de voorgestelde verwarmings- en ventilatie installaties te kunnen beoordelen op de eisen voor gezondheid vanuit Bouwbesluit 2012, moeten ten minste drie weken voordat deze installaties worden gemaakt, product-attesten van de installaties, onderbouwing van het installatiegeluid en maatregelen voor bescherming tegen geluid van installaties ter goedkeuring bij de afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw- en Milieutoezicht ingediend te worden. Er

mag niet met die installaties worden begonnen zolang geen goedkeuring van gemeentewege aan deze berekening is gegeven.

Wanneer uit deze gegevens blijkt dat de voorgestelde installaties niet voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit zal er een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring ingediend moeten worden.

8. Product-attesten en kwaliteitsverklaringen voor de brandklasse van de toegepaste akoestische maatregelen ter beperking van galm moeten ten minste drie weken voor start bouw ter goedkeuring bij de afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouwtoezicht worden ingediend.
9. Tijdens de verdere uitwerking en uitvoering van het plan dienen de punten genoemd in de bijlage "0193ESUITE2853112021 advies parkeren en riolering dd-29-11-2022" van de afdeling Civiel en Groen gevolgd te worden;

10. Bouwveiligheidsplan

zoals bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit.

Geadviseerd wordt om hiervoor de Richtlijn Bouw- en sloopveiligheid van de vereniging BTW te raadplegen. <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>.

In het plan moet het volgende in ieder geval terugkomen:

- Bouwveiligheidszone;
- Veiligheid- en hijszone;
Indien er sprake is van laden- en lossen en/of hijsen direct grenzend aan het werkterrein en in nabijheid van de openbare ruimte, dan geeft dit risico's van mogelijk valgevaar nabij dan wel op de openbare weg. Mogelijk zijn er aanvullende, al dan niet tijdelijke, voorzieningen nodig. Indien hiervoor tijdelijk openbare ruimte nodig is, dan moet dat tijdig in overleg worden aangevraagd;
- Tijdspad;
- Werktijden;
- Fasering en overzicht in welke fase / periode bepaalde veiligheidsvoorzieningen nodig zijn;
- Verkeersroute met aan- en afvoeroute van werkterrein inclusief de routing door de wijk tot aan de hoofdwegen;
- Wijze van communicatie met omgeving. Contactpersoon en telefoonnummer voor calamiteiten buiten werktijden;
- Bouwplaatsinrichtingstekening;
- Verkeerafwikkelingsplan;
- Parkeerplan;
- Communicatieplan: Wijze van communicatie met omgeving. Contactpersoon en telefoonnummer voor calamiteiten buiten werktijden;
- Voor tijdelijk gebruik van openbare weg, zoals aangegeven voor transport en manoeuvreerruimte, moet tijdig toestemming gevraagd worden bij de gemeente als wegbeheerder.
Hiervoor is ook afstemming nodig met de afdelingen van Toezicht en Handhaving en Beheer Openbare Ruimte.

Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.

Algemene uitvoeringsvoorwaarden brandveiligheid

1. Kabelgoten en/of kabeldoorvoeringen die brand- en of rookwerende scheidingsconstructies doorbreken, mogen deze scheidingsconstructies niet nadelig beïnvloeden. De vloeren in schachten met kabeldoorvoeringen dienen te worden aangestort of te worden dichtgezet met een afdichtingsysteem waarmee aan de vereiste WBDBO (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag) wordt voldaan. Eveneens is deze voorwaarde van toepassing op doorvoeringen van CV-, water- en gasleidingen.
2. Kunststof leidingen en stalen kanalen die brandwerende scheidingsconstructies doorbreken mogen deze niet nadelig beïnvloeden. De stalen kanalen en/of kunststof leidingen moeten op de scheidingsconstructie worden voorzien van een brandwerend afdichtingsysteem. Deze voorwaarde is niet van toepassing indien de leiding in een schacht, koker of kanaal wordt gelegd die uitsluitend bestemd is voor één of meer boven elkaar gelegen toilet- of badruimten.
3. Ten aanzien van het doorbreken van een brand- en/of rookcompartiment wordt verwezen naar de hoofdstukken 13 en 15 van de brochure "Brandbeveiligingsinstallaties", een uitgave van de N.V.B.R. (Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding).
4. Voor praktische handleidingen met betrekking tot brandveilige doorvoeringen wordt verwezen naar het boekwerk: "Brandveilige doorvoeringen" een gezamenlijke uitgave van de stichting bouwresearch (SBR) en ISSO (het kennisinstituut voor de installatiesector). ISBN-10:90-5397-456-X en of ISBN-13:978-90-5367-456-7.
5. Voor de toe te passen brandbeveiligingsinstallaties dienen de daarvoor geldende normen en het boekwerk "Brandbeveiligingsinstallaties", een uitgave van de NVBR / Nibra te worden geraadpleegd (ISBN 90-5643-254-0).
6. De te gebruiken bouwcomponenten in het pand die een relatie hebben met brandpreventie, dienen conform de daarvoor geldende NEN-normen en of instructiehandleidingen van de fabrikant te worden aangebracht.

Voorschriften behorend bij handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo)

1. Gebruik en parkeren:
Bij eventueel gewijzigd (binnen de functie Wonen) gebruik kan de parkeerbehoefte toenemen waarin in deze aanvraag niet is voorzien. Deze parkeerbehoefte mag niet in de openbare ruimte worden gerealiseerd tenzij er een nieuwe berekening van de parkeerbehoefte blijkt dat deze binnen de dan geldende regeling toegestaan is.