

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Slokker Vastgoed bv
De heer [REDACTED]
Zwartewaterallee 44
8031 DX Zwolle

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Verstuurd per e-mail naar: r.huijssoon@slokkervastgoed.com

Uw kenmerk	6672745
Ons kenmerk	0193ESUITE213422022
Behandeld	[REDACTED]
Datum	28 september 2022
Onderwerp	Schuttevaerkade 80: omgevingsvergunning 110 appartementen

Geachte heer [REDACTED]

Op 21 januari 2022 hebben wij van u een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 110 appartementen in zes woongebouwen op een gezamenlijke parkeergarage (woongebouwen De Zwaan) op het perceel Govert Flinckstraat 2, Schuttevaerkade 80 t/m 90 te Zwolle. Hieronder leest u meer over de behandeling van de aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Kennisgeving en publicatie beschikking

Het besluit wordt binnenkort door ons digitaal gepubliceerd in het gemeenteblad. Het gemeenteblad is te vinden via www.overheid.nl op www.zwolle.nl/bekendmakingen. Uw aanvraag en de beschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 30 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen tijdens de periode van ter inzage legging beroep instellen tegen de beschikking.

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE213422022

Datum 28 september 2022

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. Deze kosten zijn als volgt berekend:

Uitgangspunten voor berekening	Hoeveelheid
- Bouwkosten	
- Oppervlakte (tbv aanleg)	30 m2
- Aantal bomen	11

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Bouwactiviteiten	2.3.1.1.1 t/m 2.3.1.1.4	
- Welstand advies	2.3.1.2.1 t/m 2.3.1.2.5	
- Uitweg/inrit	2.3.8.1	
- Binnenplanse afwijking i.c.m. bouwactiviteit	2.3.3.1	
- Aanlegactiviteiten	2.3.2.1 en 2.3.2.2	
- Kappen	2.3.9.1 t/m 2.3.9.3	
Totaal		

Informatie

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met ons Klantcontactcentrum (KCC) via telefoonnummer 14 038. Als zij uw vraag niet direct kunnen beantwoorden, wordt u doorverbonden met een medewerker van het team Vergunningen.

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer 0193ESUITE213422022.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

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

Bijlagen:

- besluit
- documenten

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE213422022
Datum 28 september 2022

Burgemeester en wethouders hebben op 21 januari 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 110 appartementen in zes woongebouwen op een gezamenlijke parkeergarage (woongebouwen De Zwaan) op het perceel Govert Flinckstraat 2, Schuttevaerkade 80 t/m 90 te Zwolle. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 0193ESUITE213422022.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo), 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 volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanleggen)
- het maken, aanleggen of veranderen van een uitweg (in-/uitrit)
- het vellen of te doen vellen van een houtopstand (kappen)

Duur vergunning

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure voor de omgevingsvergunning is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder 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 Woongebouwen De Zwaan".

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE213422022
Datum 28 september 2022

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 mei 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij Gemeente Zwolle, sectie Vergunningen, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle. Er is één zienswijze tegen de omgevingsvergunning ingediend. Deze heeft geen aanleiding gegeven om een ander besluit te nemen.

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 Siegfried Kroes, bereikbaar op 038 - 498 27 84.

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.

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE213422022
Datum 28 september 2022

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 van Zwolle,




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

Bijlage: onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning Woongebouwen De Zwaan

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE213422022
Datum 28 september 2022

Onderdelen, behorende bij het besluit omgevingsvergunning Woongebouwen De Zwaan

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, aan Slokker Vastgoed B.V., vertegenwoordigd door de heer R. Huijssoon, voor het realiseren van 110 appartementen in zes woongebouwen op een gezamenlijke parkeergarage (woongebouwen De Zwaan) op het perceel Govert Flinckstraat 2, Schuttevaerkade 80 t/m 90 te Zwolle.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Toets volledigheid

De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning en voldoet hieraan.

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

Op 17 januari 2022 heeft de gemeenteraad besloten de bestemmingsplanprocedure en de aanvraag omgevingsvergunning voor dit plan gecoördineerd te laten verlopen.

Het perceel ligt in het in procedure zijnde bestemmingsplan “Diezerpoort, Schuttevaerkade” en heeft hier de bestemming “Woongebied” met de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” en de gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone – dijk”. Hierbij zijn strijdigheden geconstateerd. 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 21 april 2022 het project beoordeeld en is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over.

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE213422022
Datum 28 september 2022

Bouwbesluit 2012

Op grond van de door ons uitgevoerde toets is het aannemelijk dat het project 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 regels over bodem die zijn opgenomen in de betreffende gemeentelijke verordening.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de 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.

Provinciale verordening of AMvB

Op 1 september 2009 hebben Provinciale Staten een omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 bevat geen rechtstreeks werkende normen. Het bouwen is niet in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

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 aangewezen 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.

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE213422022
Datum 28 september 2022

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 “Diezerpoort, Schuttevaerkade” met de bestemming “Woongebied”, de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” en de gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone – dijk” zijn strijdigheden geconstateerd.

In artikel 4.2.1 is bepaald dat in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen op of in deze gronden niet anders mag worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Het project voorziet in het bouwen van een parkeergarage en woongebouwen welke niet ten behoeve zijn aan de dubbelbestemming.

In artikel 7.1.2 is bepaald dat in afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingen op de gronden zoals bedoeld in artikel 7.1.1 (aanduidingsomschrijving van de vrijwaringszone – dijk) niet mag worden gebouwd. Het project voorziet in het bouwen van een parkeergarage en woongebouwen op deze gronden.

In artikel 11.1.a (Parkeren) is bepaald 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, versie 2021'. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging. Bij het bouwplan is voorzien in parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierin is niet voldoende ruimte voor de parkeeropgave zoals deze bepaald moet worden volgens de 'Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021'.

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.

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE213422022
Datum 28 september 2022

Binnenplanse afwijking

Volgens artikelen 4.3.1, 7.1.3 en 11.3.1 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.

Stedenbouwkundige overweging

Bouwen in waterkering

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen mits geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 4.1 en vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan (zie ook de toelichting op het bestemmingsplan) is overleg gevoerd met de waterstaatsbeheerder en kan geconcludeerd worden dat bij het oprichten van de bouwwerken geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen.

Bouwen in vrijwaringszone dijk

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1.1 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. Hieromtrent wordt advies ingewonnen bij beheerder van de dijk.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan (zie ook de toelichting op het bestemmingsplan) is overleg gevoerd met de beheerder van de dijk en kan geconcludeerd worden dat bij het oprichten van de bouwwerken het belang van de dijk voldoende is gewaarborgd.

Parkeren

De aanvrager heeft middels een parkeerdrukonderzoek, aangevuld met aangeleverde gegevens vanuit de gemeente, aangetoond dat de openbare ruimte voldoende capaciteit heeft om te voorzien in de parkeeropgave voor het deel bezoekers. Zie

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE213422022
Datum 28 september 2022

hiervoor hoofdstuk 5 van de mobiliteitsvisie. Het kunnen parkeren in de openbare ruimte is geeft geen recht op behoud van deze parkeergelegenheid voor bestaande ontwikkeling.

Het mobiliteitsconcept is een uitwerking van de beleidsregel Regeling Parkeernormen, versie 2021. In het mobiliteitsconcept is goed gemotiveerd en onderbouwd dat de parkeerbehoefte passend is bij het parkeeraanbod op eigen terrein. En dat binnen het invloed gebied bezoekers voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is op maatgevende momenten. Parkeren is onder het stellen van voorschriften akkoord.

Overwegingen horend bij het uitvoeren van een werk of werkzaamheid (art. 2.1, lid 1, sub b Wabo)

De omgevingsvergunning voor de activiteit “werk of werkzaamheid uitvoeren” is aangevraagd voor de volgende werkzaamheden: het aanplanten van 8 bomen, heesters en kruidachtige beplanting als onderdeel van de herinrichting van Schuttevaerkade 80.

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.11 van de Wabo.

Bestemmingsplan “Diezerpoort, Schuttevaerkade”

De gronden waarop de werkzaamheden betrekking hebben, zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan “Diezerpoort, Schuttevaerkade” en heeft daarin de hoofdbestemming “Woongebied”.

De voorgenomen activiteiten voldoen aan de gestelde gebruiks- en verbodsregels behorende bij de hoofdbestemming.

Daarnaast hebben de gronden ook de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” en de gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone – dijk”.

Verbodsbepaling

In artikel 7.1.4.1.b is gesteld dat het verboden is op of in de gronden met de aanduiding “Vrijwaringszone - dijk” zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: het aanplanten van diepwortelende beplantingen.

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE213422022
Datum 28 september 2022

Afwegingskader

In artikel 7.1.4.3 is bepaald dat de omgevingsvergunning voor de activiteit “werk of werkzaamheid uitvoeren” slechts kan worden verleend mits door het uitvoeren van de werken en/of de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de dijk en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen en bij het bevoegd gezag daarover advies is ingewonnen bij de beheerder van de dijk.

In artikel 4.5.1 is bepaald dat indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een andere bestemming een omgevingsvergunning vereist is voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geldt dat de daarin genoemde werken of werkzaamheden, voor zover deze niet worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits:

- a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen als omschreven in artikel 4.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

Advies van instanties

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan (zie ook de toelichting op het bestemmingsplan) is overleg gevoerd met de beheerder van de dijk en de waterstaatsbeheerder.

Conclusie

Gezien het voorgaande voldoet de aanvraag omgevingsvergunning aan de gestelde gebruiksregels behorende bij de hoofdstemming(en). Daarnaast voldoet de aanvraag aan de eerdergenoemde afwegingskaders zoals gesteld in de dubbelstemming(en).

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE213422022
Datum 28 september 2022

Overwegingen horend bij het maken, aanleggen of veranderen van een uitweg (art. 2.2, lid 1, sub e Wabo)

Artikel 2:12, lid 3 van de Algemene Plaatselijke Verordening Zwolle 2021 bepaalt dat het verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders een uitweg te maken en dat deze vergunning kan worden geweigerd als deze:

- in strijd is met het bestemmingsplan;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg aantast;
- ten koste gaat van een parkeerplaats;
- het openbaar groen aantast.

Artikel 2.2, lid 1 onder e van de Wabo bepaalt dat voor zover ingevolge een bepaling van een gemeentelijke verordening een vergunning is vereist om een uitweg te maken, deze bepaling geldt als een verbod om dit project (uitweg) uit voeren zonder omgevingsvergunning. Artikel 2.18 van de Wabo bepaalt voorts dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Voor het aanleggen van een uitweg is dus een omgevingsvergunning vereist, waarvoor de limitatieve weigeringsgronden uit de APV gelden.

De aanleg van de uitweg is niet in strijd met het bestemmingsplan. De veiligheid en het doelmatig gebruik van de weg is niet in het geding. De uitweg gaat niet ten koste van een parkeerplaats en tast het openbaar groen niet aan.

Tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning bestaan geen bezwaren. Geen van de weigeringsgronden als genoemd in artikel 2:12, lid 3 van de Algemene Plaatselijke Verordening Zwolle 2021 zijn van toepassing.

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE213422022
Datum 28 september 2022

Overwegingen horend bij vellen of doen vellen van houtopstand (art. 2.2, lid 1, sub g Wabo)

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.18 Wabo in combinatie met de bepalingen van de Bomenverordening 2021.

De aanvraag betreft het kappen van 11 bomen ten behoeve van de herinrichting van het terrein. Bij de aanvraag is een compensatieplan ingediend.

Een aanvraag om vergunning voor het vellen van een houtopstand kan worden geweigerd op grond van respectievelijk de waarden voor het beschermen van natuur en biodiversiteit, waarden voor klimaat en de (volks)gezondheid, waarden voor landschap of stedenbouw, beeldbepalende waarden, cultuurhistorische waarden en een kwalitatief bomenbestand.

De weigeringsgronden als genoemd in de Bomenverordening 2021 zijn niet van toepassing op uw aanvraag. Er is daarom besloten de omgevingsvergunning voor de activiteit 'het vellen van een houtopstand' te verlenen onder het stellen van voorschriften.

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE213422022
Datum 28 september 2022

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, definitieve statische berekeningen en tekeningen, sonderingen, tijdelijke hulpconstructies, sloop- en bouwveiligheidsplan 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.
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 brandveiligheidsartikelen van het Bouwbesluit, moeten uiterlijk drie weken voor de aanvang van de verwerking, uitvoering of aanbrenging, nadere gegevens (kwaliteitsverklaringen) in tweevoud ter goedkeuring ingediend te worden.
4. Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd. In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven:
 - gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden
 - fasen van de bouwwerkzaamheden
 - start van de bouwwerkzaamheden
 - eventueel overlast voor omwonenden
 - welke veiligheidsvoorzieningen u neemt
 - hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden

U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.

5. In de huur- of verkoopovereenkomst van de te realiseren appartementen en woningen wordt opgenomen dat er geen recht is op een parkeervergunning van de gemeente Zwolle.
6. De 102 (100 + 2 deelauto's) parkeerplaatsen, zoals getoond op tekening OV-099 Souterrain, d.d. 24-03-2022, dienen te allen tijde beschikbaar te zijn voor het parkeren van motorvoertuigen. Het gebruik van parkeerplaatsen voor andere doeleinden dan het stallen van motorvoertuigen is niet toegestaan.

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE213422022
Datum 28 september 2022

7. De 100 parkeerplaatsen en de 2 deelauto parkeerplaatsen zijn te allen tijde slechts bedoeld voor de bewoners van de te realiseren appartementen en woningen. Bezoekers dienen geen toegang te verkrijgen tot de parkeerkelder.
8. Het verhuren of verkopen van de, in de parkeerkelder gerealiseerde, parkeerplaatsen aan derden (personen en/of partijen buiten de VVE) is niet toegestaan.
9. Het is niet toegestaan om parkeerplaatsen te onttrekken van de parkeerplaatsvoorraad door het reserveren van parkeerplaatsen ten behoeve van derden (personen en/of partijen buiten de VVE).
10. De aansluitdiepte bij de nieuwe aansluiting van het vuilwaterriool moet nog exact bepaald worden (diepte circa -0.12), mogelijk moet deze vuilwateraansluiting iets hoger gelegd worden. Daarnaast dient de aanvrager
11. rekening mee te houden dat kosten voor de nieuwe aansluiting volledig voor rekening zijn van aanvrager, zeer waarschijnlijk moet er in het gemeentelijk hoofdriool een nieuwe rioolput gezet worden, ook deze kosten zijn voor aanvrager. De aanvraag voor deze nieuwe rioolaansluiting tijdig aanvragen, zie link: <https://www.zwolle.nl/wonen-en-leven/verkeer-en-vervoer/infrastructuur/aanleg-rioolaansluiting>
12. Voordat gestart kan worden met de bouw (uiterlijk drie weken voor aanvang), dient een duidelijke tekening aangeleverd te worden waar de infiltratiekratten exact worden aangelegd, hoeveel m2 verhard oppervlak hier op loost (per locatie aangeven), en hoeveel m3 berging er in de infiltratiekratten zit (per locatie aangeven). Deze tekening dient te worden ondersteunt met een overzichtelijke berekening.

Voorschriften voor het vellen of doen vellen van een houtopstand

1. Het groen in de hoofd groenstructuur mag conform het door de ontwikkelaar opgestelde beplantingsplan worden gecompenseerd. Om een gedegen en uitvoerbare compensatie te waarborgen moet op grond van de vergunning een technische uitwerking van de aanleg van de groeiplaatsen worden opgesteld en aangeleverd. De technische uitwerking bevat:
 - Gedetailleerde tekening met bovenaanzicht, dwarsprofielen en een bijbehorende schriftelijke toelichting (motivering) van de te planten bomen als uitwerking van het beplantingsplan;
 - Daarin opgenomen de inpassing van het groen alsmede de positionering van de groeiplaatsen waarbij een minimale maat van 15 m3 vrij doorwortelbare ruimte per boom wordt ingepast, afwijken van het aantal m3's is enkel in overleg met de gemeente mogelijk;

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE213422022
Datum 28 september 2022

- Indien kabels en leidingen moeten worden verlegd om dit te bewerkstelligen, dient er een omschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop dat gebeurt met akkoord van betreffende nutsbedrijven;
 - Indien er beschermende maatregelen genomen moeten worden van kabels en leidingen, dient er een omschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop dat gebeurt.
- 2. De technische uitwerking dient door de ontwikkelaar te worden afgestemd met de gemeente Zwolle, de nutspartijen en het Waterschap en dient in onderling overleg gezamenlijk te worden goedgekeurd.
- 3. Uitvoering van al het werk ten behoeve van de boomcompensatie geschiet voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
- 4. Om een gedegen overdracht naar beheer te waarborgen zal de ROVA, die het beheer voor de gemeente Zwolle verzorgd, toezicht voeren op de uitvoering van het groenplan aan de Schuttevaerkade. De ROVA zal het werk tevens pas na goedkeuring in beheer overnemen van de ontwikkelaar. Dit om te waarborgen dat de uitvoering geschiet volgens de gemaakte afspraken.
- 5. Voor het 'zo lang mogelijk' kunnen blijven functioneren van de bestaande groenstructuur zal in overleg en in afstemming met de gemeente Zwolle bepaald worden welke bomen wanneer gekapt gaan worden. Het uitgangspunt is dat dit niet 'te vroeg' gebeurt. De bomen worden zodoende pas gekapt wanneer de realisatie van de nieuwbouw daar echt reden toe geeft.

Voorschriften voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg

- 1 De vergunning wordt verleend voor het maken, hebben en gebruiken van een uitweg overeenkomstig de bijgevoegde gewaarmerkte tekening, waarop de situatie is aangegeven;
- 2 Op het gedeelte van de uitweg dat op gemeenteground ligt, is het volgende van toepassing:
 - werkzaamheden (aanleg, onderhoud, verwijdering, in oude staat herstellen) mogen slechts door of namens de gemeente Zwolle worden uitgevoerd;
- 3 De toegepaste materialen blijven in eigendom van de gemeente Zwolle;
- 4 Bij verkoop van het perceel waarvoor deze vergunning is verleend, gaat de vergunning over op de rechtverkrijgende.