

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

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

Per e-mailbericht aan: [REDACTED]
Kopie aan gemachtigde: [REDACTED]

Uw kenmerk 21_0393
Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022
Behandeld [REDACTED]
Datum 25 maart 2025
Onderwerp Ontwerpbesluit bouw woning, atelier en twee schuren en het restaureren van een oude hofmuur aan De Doornweg 15A

Geachte [REDACTED]

U heeft op 23 december 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning, een atelier en twee schuren, het restaureren van een oude hofmuur en het wijzigen van de in- en uitrit, op een perceel gelegen aan De Doornweg, kadastraal bekend Zwollerkerspel, sectie W, nr. 612.

Aan het perceel is bij huisnummerbesluit, met kenmerk 315167-2022, het volgende adres toegekend: De Doornweg 15A, 8035 PC Zwolle.

Op 7 juli 2023 heeft u van ons een omgevingsvergunning ontvangen voor bovengenoemd project, voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. Tegen dit besluit zijn twee bezwaarschriften ingediend. De bezwaren zijn gegrond verklaard. Dit is op 6 mei 2024 besloten.

Om die reden is de omgevingsvergunning herroepen en is de procedure voor de aanvraag om een omgevingsvergunning weer open komen te liggen. Er dient opnieuw een besluit te worden genomen. In de beslissing op de bezwaarschriften is opgenomen dat het nieuwe besluit moet worden voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht), omdat onvoldoende is aangetoond dat op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. De natuurtoestemming dient daarom aan te haken bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en er is een verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB) nodig van de Gedeputeerde Staten van Overijssel (hierna: GS).

In deze brief leest u het ontwerpbesluit.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022

Datum 25 maart 2025

Wettelijk kader

Op 1 januari 2024 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ingetrokken en is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat vóór die datum de aanvraag om de omgevingsvergunning is ingediend, is in deze zaak de Wabo met de onderliggende regelingen nog van toepassing. Dat volgt uit het overgangsrecht van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit ontwerpbesluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf 28 maart 2025 tot en met 9 mei 2025 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

Een zienswijze kan per e-mail, brief of mondeling worden ingediend. Uw zienswijze kunt u per mail sturen naar omgevingsvergunning@zwolle.nl. Een brief kunt u richten aan de burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle, postbus 10007, 8000 GA Zwolle. Als u mondeling uw zienswijze wilt indienen, dan kunt u bellen met 14038 en vragen naar de behandelaar van de aanvraag, [REDACTED]. Hij kan u verder helpen. Wilt u in alle gevallen het zaaknummer 0193ESUITE543132025 noemen?

Wij maken het ontwerpbesluit bekend

Dit doen wij op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingediend tegen het definitieve besluit, waardoor u sneller kan starten met de werkzaamheden.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022
Datum 25 maart 2025

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [REDACTED], telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE3149932022 noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

[REDACTED]
medewerker afdeling Ruimtelijke Planvorming

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet van een handtekening voorzien.

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de ontwerp-omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE3149932022 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	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.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de bureu. Dit mag u wel doen als u hierover met uw bureu afspraken hebt gemaakt.
5.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
6.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
7.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbeidrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022

Datum 25 maart 2025

8. Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
9. Asbesthoudende materialen De geaccepteerde sloopmelding (bekend onder zaaknummer 0193ESUITE2372042022) is aanvaard voor sloop- en asbestverwijderingswerkzaamheden van de opstallen tot op het maaiveld, op basis van een asbestinventarisatierapport dat geldig was tot 14 september 2023.
- Indien de onderhavige sloop- en asbestverwijderingswerkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd, moet u opnieuw een sloopmelding indienen voor deze werkzaamheden. Hierbij dient u (o.a.) een geactualiseerd asbestinventarisatierapport aan te leveren.
- Ook het verwijderen van eventueel aanwezig asbest onder het maaiveld mag pas geschieden als u hiervoor toestemming hebt gekregen, nadat u een (nieuwe) sloopmelding hebt gedaan.
10. Mechanische graafwerkzaamheden 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.
11. Vrijgekomen grond op eigen terrein Als er bij graafwerkzaamheden schone grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
12. Vrijgekomen grond afvoeren Voor het graven in de bodem of wegbrengen van grond, geldt meestal een meld- of informatieplicht. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving. Of een melding of informatieplicht nodig is controleert u via de check of vraagt u direct aan via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022
Datum 25 maart 2025

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	Toezichthouder: [REDACTED] Telefoonnummer: 14 038 E-mail: omgevingsvergunning@zwolle.nl
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. <ul style="list-style-type: none">- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouwen/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	Uitzetten	Tenminste 14 dagen voor de start van de werkzaamheden dient u contact op te nemen met de toezichthouder voor het uitzetten/ controleren van: <ul style="list-style-type: none">- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein- het straatpeil- het bouwpeil.
5.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden: <ul style="list-style-type: none">- Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit)- Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)- Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang- Het aanbrengen van prefab funderingen: 3 dagen voor aanvang- Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, zie verder onder "5. Constructie"

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022

Datum 25 maart 2025

3. **Bouwbesluit**

<i>Nr.</i>	<i>Deel</i>	<i>Uitvoering</i>
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

4. **Constructie**

<i>Nr.</i>	<i>Deel</i>	<i>Uitvoering</i>
1.	Constructiegegevens	<p>Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren. Het gaat om de volgende documenten:</p> <ul style="list-style-type: none">– De definitieve (UO) en/of gewijzigde berekeningen en tekeningen van de (prefab) beton-, hout- en staalconstructies.– De ontgravingsdieptes in principe aangeven en de toe te passen grondverbetering voor de schuren en atelier.– De verbindingen in de houten spanten en ingeklemde kolommen nog berekenen en tekenen.– De afmetingen van de muurplaten (op muur en in schouder van de spanten) en de bevestigingen naar de spanten nog berekenen en tekenen.– Het in stand houden van de hofmuur constructief nader uitwerken omdat het nu een vrijstaande muur wordt.– De berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren.– Staaloverzichtstekeningen en detailberekeningen van de staalconstructie

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022
Datum 25 maart 2025

Daarnaast gelden de volgende opmerkingen op de reeds aangeleverde constructieve documenten, welke dan ook aanpassing behoeven:

- De poeren van de schuur 1 en 2 zijn berekend op een afmeting 1200 x 1200 mm. Op de tekening is 1000 x 1000 mm aangegeven. Tevens is in de berekening een gronddekking van 800 mm gerekend en op tekening is 200 mm aangegeven. Dit is niet met elkaar in overeenstemming.
- Er wordt een te hoge gronddruk onder de poeren van de schuren en woning aangehouden t.o.v. het funderingsadvies.
- In de berekening van het atelier is in de nok een momentverbinding aangehouden en op de tekening staat een scharnier. Dit is niet met elkaar in overeenstemming.
- De wapening in de poeren dient berekend te worden, er is bovenwapening in de poeren noodzakelijk.
- De afmetingen van de stijlen 38x160 h.o.h. 600 mm in de HSB-wanden van de topgevels zijn niet op tekening aangegeven.
- Voor de stabiliteit in de langsrichting van de woning dient de houten verdiepingsvloer / spanten gekoppeld te worden aan de breedplaatvloer.

De aangepaste documenten, naar aanleiding van bovenstaande opmerkingen, moeten ook uiterlijk 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring worden aangeleverd bij de toezichthouder.

U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven.

Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

5. Archeologie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Inventariserend proefsleufonderzoek	<p>Op deze locatie moet een archeologisch inventariserend onderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in het werk.</p> <p>Voor de start van de graaf- en bouwwerkzaamheden moet er een inventariserend proefsleufonderzoek worden uitgevoerd. Het inventariserend proefsleufonderzoek dient door een gecertificeerd bedrijf te worden uitgevoerd (certificaat: SIKB BRL 4000, versie 4.1., protocol 4003 IVO-P of 4004 Opgraven).</p> <p>Dit onderzoek kan ook worden uitgevoerd door Team Archeologie van de gemeente Zwolle. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met Archeologie gemeente Zwolle (archeologie@zwolle.nl) of telefonisch: 038 - 498 3030.</p>
2.	Archeologische monumentenzorg	<p>Indien het inventariserend proefsleufonderzoek daar aanleiding toe geeft, kunnen wij u:</p> <ul style="list-style-type: none">- verplichten tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;- verplichten tot het doen van opgravingen;- verplichten de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de juiste certificering

6. Bodem

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Melding saneren van de bodem	<p>Voor de sanering van de asbestdruppelzones is een melding voor het saneren van de bodem noodzakelijk (paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)).</p> <p>De toekomstige bebouwing bevindt zich ter plaatse van de PAK verontreiniging. De sanering van de PAK verontreiniging kan in voornoemde melding worden meegenomen. De terug-saneerwaarde voor de parameter PAK is hierbij gelijk aan de toekomstige bodemfunctieklassen (wonen).</p>

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022

Datum 25 maart 2025

De melding voor het saneren van de bodem dient ten minste 4 weken voor het begin ervan te worden ingediend (artikel 4.1236 Bal).

2. Aanvang grondroerende werkzaamheden

Er mag niet worden aangevangen met de saneringswerkzaamheden voordat de Omgevingsdienst IJsselland de melding voor het saneren van de bodem heeft goedgekeurd.

Naast voornoemde melding wordt gewezen op de meldingen en informatieplichten met betrekking tot graven in de bodem met een kwaliteit boven of onder de interventiewaarde bodemkwaliteit, zie § 4.119 en § 4.120 van het Bal. Dit kan van toepassing zijn op het overige grondverzet (voor het bouwrijp maken en de aanleg van de fundering).

7. Infra

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Hemelwaterinfiltratie	De infiltratievoorziening dient aangelegd, in stand gehouden en onderhouden te worden conform de voorwaarden volgend uit de bijlage "Hemelwater infiltratie Zwolle versie november 2022" en conform de bij deze omgevingsvergunning behorende riolerings-tekening met bladnr. DO-80b, tekeningnaam HWA – DWA, d.d. 22-05-2023.

De minimaal te realiseren netto bergingscapaciteit is 17.760 m3.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022

Datum 25 maart 2025

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit ontwerpbesluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 23 december 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Op 30 januari 2023 hebben wij u (na een eenmalige verlenging van de termijn voor het aanleveren van aanvullende gegevens) tot en met 24 april 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 28 maart 2023 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevatte op dat moment voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving te kunnen beoordelen.

Op 7 juli 2023 hebben wij besloten op uw aanvraag. Hiervoor is de reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd. Tegen dit besluit zijn twee bezwaarschriften ingediend. De bezwaren zijn gegrond verklaard. Dit is op 6 mei 2024 besloten, zie het document "Beslissing op bezwaren", welke als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit. Om die reden is de omgevingsvergunning herroepen en is de procedure voor de aanvraag om een omgevingsvergunning weer open komen te liggen. Voor het vervolg dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden gevolgd.

Naar aanleiding van de beslissing op de bezwaren, waarin is geconcludeerd dat de natuurtoestemming had moeten aanhaken en de uitgebreide voorbereidingsprocedure had moeten worden gevolgd, hebben wij op 8 oktober 2024 een (gewijzigde) voortoets stikstofdepositie (met bijbehorende AERIUS-berekeningen) en een voortoets met betrekking tot overige versturende effecten voor (doel)soorten binnen het Natura-2000 gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht', ontvangen.

Op 14 oktober 2024 hebben wij Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel (hierna: GS) verzocht om een VVGB, als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo.

Op 18 november 2024 hebben wij een nieuwe versie van de voortoets stikstofdepositie (met bijbehorende AERIUS-berekeningen) ontvangen. Deze documenten hebben wij op 20 november 2024 beschikbaar gesteld aan GS.

Op 2 januari 2025 hebben wij de definitieve versie van de voortoets stikstofdepositie (met bijbehorende AERIUS-berekeningen) ontvangen. Op dezelfde dag zijn deze documenten beschikbaar gesteld aan GS.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022

Datum 25 maart 2025

De verschillende versies zijn tot stand gekomen naar aanleiding van opmerkingen van GS op de voorgaande versies.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing

Het oorspronkelijke besluit (d.d. 7 juli 2023) is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken. Die beslistermijn hebben wij destijds éénmalig verlengd met zes weken en daarna nog een keer opgeschort, nadat we dit met u hadden afgesproken.

Uit de beslissing op bezwaar (d.d. 6 mei 2024) volgt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd had moeten worden. Als de natuurtoestemming aanhaakt, is namelijk de uitgebreide procedure van toepassing. Dit volgt uit artikel 3.10 van de Wabo. Voor de uitgebreide voorbereidingsprocedure geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Aanhakende toestemmingen

In artikel 2.2aa onder a van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder i, van de Wabo nodig is als sprake is van een project waarvoor een vergunning ingevolge artikel 2.7, tweede lid, van de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) nodig is, maar deze vergunning niet is aangevraagd of verleend.

In de beslissing op de bezwaren is geconcludeerd dat de voortoets met bijbehorende AERIUS-berekeningen, d.d. 15 februari 2023, onvoldoende aantoont dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Gelet op het voorgaande dient de natuurtoestemming aan te haken.

Wanneer de natuurtoestemming aanhaakt, is een VVGB nodig van GS, en is daarmee op de gehele procedure de uitgebreide procedure, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing. Dit volgt uit artikel 6.10a, eerste lid, van het Bor en artikel 3.10, eerste lid, onder e, van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 2.27 van de Wabo.

Handelingen met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb)

Op 14 oktober 2024 hebben wij GS verzocht om een VVGB, als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022

Datum 25 maart 2025

Op 18 november 2024 hebben wij een nieuwe versie van de voortoets stikstofdepositie (met bijbehorende AERIUS-berekeningen) ontvangen. Deze documenten hebben wij op 20 november 2024 beschikbaar gesteld aan GS.

Op 2 januari 2025 hebben wij de definitieve versie van de voortoets stikstofdepositie (met bijbehorende AERIUS-berekeningen) ontvangen. Op dezelfde dag zijn deze documenten beschikbaar gesteld aan GS.

Op 14 februari 2025 hebben wij de beslissing op het verzoek om een VVGB ontvangen (d.d. 11 februari 2025, kenmerk: D2025-00002720, zaaknummer: Z2024-00006658). GS merkt op dat de gevraagde VVGB niet nodig is.

GS heeft dit besloten op basis van de volgende documenten:

- Berekening van de gebruiksfase AERIUS Calculator met kenmerk RSqTxXRDRvyb, 2 januari 2025
- Berekening van de aanlegfase AERIUS Calculator met kenmerk Ro1VJ4pcVyV8, 18 november 2024
- Voortoets stikstofdepositie De Doornweg 15a, Zwolle, 10 december 2024 (documentomschrijving in bijlage 4: "Voortoets stikstofdepositie De Doornweg Zwolle_Buro SRO_januari 2024")
- Ecologische Voortoets De Doornweg 15a te Zwolle, 18 september 2024

Deze documenten maken allen als bijlage onderdeel uit van dit ontwerpbesluit, en zijn achtereenvolgens met de volgende omschrijvingen opgenomen in bijlage 4:

- "AERIUS_projectberekening_20250102110459_RSqTxXRDRvyb_Gebruiksfase DeDoornweg15a-Zwolle" met documentnummer 132503681987181 en "AERIUS_extra_beoordeling_20250102110459_RSqTxXRDRvyb_Gebruiksfase DeDoornweg15a-Zwolle" met documentnummer 294250651662384
- "Rap_AERIUS_projectberekening_20241118121326_Ro1VJ4pcVyV8_Rap_AanlegfaseDeDoornweg15a-Zwolle" met documentnummer 792887898837155 en "Rap_AERIUS_extra_beoordeling_20241118121326_Ro1VJ4pcVyV8_AanlegfaseDeDoornweg15a-Zwolle" met documentnummer 239396384809994
- "Voortoets stikstofdepositie De Doornweg Zwolle_Buro SRO_januari 2024" met documentnummer 645177968128452
- "C_Rap_Ecologische Voortoets Overige Effecten De Doornweg 15a te Zwolle_2024-09-18" met documentnummer 233583387882125

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022
Datum 25 maart 2025

Voor de inhoudelijke overwegingen wordt verwezen naar de beslissing op het verzoek om een vvgb, welke (samen met de "Herstelbrief kennelijke verschrijving") als bijlage onderdeel uitmaakt van dit ontwerpbesluit, zie document "Beslissing op VVGB verzoek" met de bijlagen "Bijlage 1 - projectberekening RSqTxXRDRvyb" en "Bijlage 2 - projectberekening Ro1VJ4pcVyV8".

Gelet op het voorgaande is er geen sprake van een vergunningplicht als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder i, van de Wabo (het verrichten van een andere activiteit die behoort tot een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorie activiteiten die van invloed kunnen zijn op de fysieke leefomgeving).

Ondanks dat er geen VVGB van GS nodig is, dient naar ons oordeel wel de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden vervolgd, aangezien GS wel om een VVGB is gevraagd, waar de uitgebreide voorbereidingsprocedure op van toepassing is. Dit standpunt baseren wij op de uitspraak van de rechtbank Midden- Nederland van 18 december 2024, rechtsoverweging 20-24 ([ECLI:NL:RBMNE:2024:6902](https://ecli.nl/RBMNE:2024:6902)).

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Het besluit om u het ontwerpbesluit te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Het ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteiten

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

In de aanvraag is ook de activiteit 'het maken, aanleggen of veranderen van een uitweg (in-/uitrit)' opgenomen. Er vindt echter geen verandering plaats van de aansluiting van de in- en uitrit op de openbare weg. De wijzigingen die plaatsvinden in de toegang tot het erf, vinden plaats op eigen grond. Om deze werkzaamheden te kunnen uitvoeren is geen omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'het maken, aanleggen of veranderen van een uitweg (in-/uitrit)'.

Voor o.a. het verleggen van het toegangspad en aanbrengen van andere (oppervlakte)verharding is separaat een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan e.d. is bepaald'.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022
Datum 25 maart 2025

Op 21 december 2023 is hiervoor de omgevingsvergunning verleend, met kenmerk 0193ESUITE1360132023.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Artikel 2.27 van de wabo, verklaring van geen bedenkingen
- Artikel 2.2aa Bor, activiteiten die van invloed kunnen zijn op de fysieke leefomgeving (Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten)
- Artikel 6.10a Bor, verklaring van geen bedenkingen bij Natura 2000- en flora- en fauna-activiteiten
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit

Zienswijze en bezwaar

De gemeente Zwolle biedt, in afwijking van de formele rechtsmiddelen op grond van de Algemene wet bestuursrecht, eenieder de mogelijkheid om (binnen twee weken na de datum van de publicatie van de aanvraag) een zienswijze in te dienen tegen een aanvraag omgevingsvergunning waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing.

Tegen de aanvraag zijn vijf zienswijzen ingediend en tegen het oorspronkelijke besluit, d.d. 7 juli 2023, zijn twee bezwaren binnengekomen. Voor de inhoudelijke overwegingen verwijzen wij naar de "Nota van zienswijzen, aangevuld met bezwaren - De Doornweg 15A, zaaknummer: 0193ESUITE3149932022", die als bijlage is bijgevoegd en onderdeel uitmaakt van het ontwerpbesluit.

De zienswijzen hebben in eerste instantie geen aanleiding gegeven om de aanvraag te weigeren. De bezwaren hebben wel aanleiding gegeven het oorspronkelijke besluit te herroepen. In de nota van zienswijzen, aangevuld met bezwaren, wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de zienswijzen en bezwaren in dit ontwerpbesluit.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022
Datum 25 maart 2025

Dit ontwerpbesluit wordt vanaf 28 maart 2025 tot en met 9 mei 2025 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Het gaat in dit geval om een formele zienswijze, conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022

Datum 25 maart 2025

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied - Haerst, Tolhuislanden'

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie'

Uw project voldoet aan de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1. Dit blijkt uit onderstaand advies van het team Monumentenzorg van de afdeling Erfgoed van de gemeente Zwolle.

Situatie

Het bouwplan ligt op het voormalig landgoed Arnichem dat in hoofdopzet nog intact is. Op deze locatie staan een aantal opstallen die op zichzelf geen cultuurhistorische waarde hebben. Ze zijn niet passend in het oorspronkelijke bebouwingsbeeld van het landgoed door hun vorm en materialisering. In dat opzicht zijn zij als storend cq landschapsontsierend aan te merken. De schuur aan de weg vormt hier overigens een uitzondering op, maar heeft geen hoge cultuurhistorische waarde.

Het is de bedoeling om de bovengenoemde bebouwing te slopen en daar, met gebruikmaking van de historisch stedenbouwkundige karakteristiek een nieuwe woning en bijgebouwen te plaatsen.

In de oude opstallen is een historische tuinmuur aangetroffen die in relatie tot dit landgoed een hoge cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. Het behoud van deze muur en de zichtbaarheid daarvan is dus van belang.

Proces

Om verantwoorde keuzes te maken bij de herinrichting van het terrein heeft een ervendeskundige van het Oversticht een globaal voorstel (Dromen over de Doornweg 2020) neergelegd waar met de stedenbouwkundige, de welstandscommissie en team Erfgoed over is gesproken. Vanuit een positieve grondhouding van de gemeente en het Oversticht heeft de aanvrager het plan verder ontwikkeld.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022
Datum 25 maart 2025

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een door SEC architecten ontwikkeld plan dat na overleg met het Oversticht en team Erfgoed voldoende recht doet aan deze locatie.

Plan

Het plan bestaat uit het realiseren van een woning en drie losstaande bijgebouwen. De tuinmuur blijft bestaan en krijgt een prominente plek op het nieuwe erf. Dit is ook gewenst want deze muur die waarschijnlijk als fruitmuur is gebruikt stond aanvankelijk ook vrij.

De consequentie is dat de woning afstand krijgt van deze muur. Daardoor is het nodig dat de woning buiten het in het bestemmingsplan aangegeven bouwblok wordt gesitueerd. De nieuwe bijgebouwen vormen samen met de woning een logisch erf met een korrel die passend is op deze locatie.

De woning krijgt een rieten kap waarmee wordt gerefereerd aan de boerderijen aan de Doornweg. De bijgebouwen zijn qua hoofdvorm kleur en materialisering duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw en vormen een ensemble dat goed past op dit voormalig landgoed. Om het plan te realiseren worden de bestaande gebouwen gesloopt.

Daarmee verdwijnt de storende bebouwing aan beide zijden van de tuinmuur waardoor deze beter tot zijn recht komt. Hiermee ontstaat ook meer groene ruimte aan de noordzijde van tuinmuur waardoor de ruimte langs De Doornweg aantrekkelijker wordt. Het feit dat de buiten de tuinmuur gelegen garage/berging vanaf de zijkant bereikbaar is, betekent geen aantasting van de cultuurhistorische waarde. Dit terrein is op de historische kaart van het landgoed uit 1935 al in gebruik als erf.

Voor de ingang van de woning wordt een kleine opening in de muur gemaakt. Dit is geen onaanvaardbare aantasting van de cultuurhistorische waarde.

Advies

Het plan betreft een verbetering ten opzichte van de niet karakteristieke erfinrichting van de voormalige boerderij die als landschapsontsierend kan worden aangemerkt. Om deze reden adviseren wij positief over deze aanvraag.

Uw project is ook getoetst aan de bestemmingsplannen 'Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling' en 'Zwolle, parapluplan parkeren'

Uw project voldoet aan de regels uit deze bestemmingsplannen.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022

Datum 25 maart 2025

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Welstands-/monumentencommissie van Het Oversticht op 25 mei 2023. Het advies is toegevoegd als bijlage bij dit ontwerpbesluit.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Uw project voldoet onder voorwaarden aan de regels over bodem

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning is een verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek conform de NEN 5740 en NEN 5707 ingediend.

Uit het verkennend en naderonderzoek blijkt dat er een sterke verontreiniging met PAK (voor 1987 < 25 m3) aanwezig is en een verontreiniging met asbest (> interventiewaarde) ter plaatse van de druppelzones.

Om de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik, dient er, ten minste 4 weken voor het begin ervan, een melding te worden ingediend voor het saneren van de bodem (artikel 4.1236 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)).

Er mag niet worden aangevangen met de saneringswerkzaamheden voordat de Omgevingsdienst IJsselland de melding voor het saneren van de bodem heeft goedgekeurd.

Naast voornoemde melding wordt gewezen op de meldingen en informatieplichten met betrekking tot graven in de bodem met een kwaliteit boven of onder de interventiewaarde bodemkwaliteit, zie § 4.119 en § 4.120 van het Bal.

Provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat het project voldoet aan de Provinciale omgevingsverordening.

Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

Bij de aanvraag heeft u een voortoets stikstofdepositie (met bijbehorende AERIUS-berekeningen), d.d. 10 december 2024 en projectnummer 55.10.14, en een voortoets met betrekking tot overige verstorende effecten voor (doel)soorten binnen het Natura-2000 gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht', d.d. 18 september 2024 en projectnummer 2024-0714, ingediend.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022
Datum 25 maart 2025

Op 14 oktober 2024 hebben wij GS verzocht om een VVGB. De voortoets stikstofdepositie (met bijbehorende AERIUS-berekeningen) is nadien nog twee keer aangepast/aangevuld, zoals ook eerder in dit ontwerpbesluit is omschreven.

Op 2 januari 2025 is de laatste (definitieve) versie aangeleverd (d.d. 10 december 2024). Op 11 februari 2025 heeft GS besloten dat de gevraagde VVGB niet nodig is, omdat blijkt dat het aangevraagde project niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (zie document "Beslissing op VVGB verzoek" samen met de "Herstelbrief kennelijke verschrijving", welke als bijlage onderdeel uitmaakt van dit ontwerpbesluit).

Soortenbescherming

Voor het onderdeel soortenbescherming heeft u op 9 december 2022 een ontheffing aangevraagd bij de provincie Overijssel. Op 10 februari 2023 heeft de provincie Overijssel de ontheffing (met kenmerk D2023-01-001111 en zaaknummer 2022-016941) aan u verleend.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan "Buitengebied - Haerst, Tolhuislanden", bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Natuur' en 'Waarde – Archeologie'
- Bestemmingsplan "Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie", bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1'
- Bestemmingsplannen "Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling" en "Zwolle, parapluplan parkeren"
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat aan dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied - Haerst, Tolhuislanden'

Het voldoet niet aan onderstaande artikelen:

- 23.2.1, aanhef en onder a (bestemming 'Wonen') waarin staat een hoofdgebouw binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd.
- 23.2.2 onder a (bestemming 'Wonen'), waarin staat dat buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen.
- 23.2.2 onder d (bestemming 'Wonen'), waarin staat dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich bevindt; binnen de woonbestemming, buiten het bouwvlak en achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan, niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf, tot een maximum van 100 m².
- 18.2.1 (bestemming 'Tuin'), waarin staat dat op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd.

De woning (zelfstandig hoofdgebouw) is buiten het bouwvlak gesitueerd.

De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, welke zijn gesitueerd buiten het bouwvlak en achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan (schuur 1 en een gedeelte van het atelier), is groter dan 100 m². Schuur 1 heeft een oppervlakte van 93,84 m² en de oppervlakte van het gedeelte van het atelier dat buiten het bouwvlak is gesitueerd, bedraagt ongeveer 32 m².

Schuur 2 is grotendeels in de tuinbestemming gesitueerd.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Afwijken binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan

Dit kan op grond van onderstaande stedenbouwkundige onderbouwing.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022
Datum 25 maart 2025

Samenhangend stedenbouwkundig beeld

Het plan betreft de sloop van het bestaande gebouw en verwijdering van de kleine schuur langs De Doornweg. De historische tuinmuur blijft behouden en komt als vrijstaand element terug in het voorliggende plan.

Het bestaande gebouw bestaat uit een laag hoofdvolume voorzien van een zadeldak, en heeft relatief tot de omgevingsbebouwing een grote voetafdruk. Aan weerszijde heeft het hoofdvolume verschillende aanbouwen.

De nieuwbouw bestaat uit een ensemble van vier bouwvolumes, georiënteerd op de historische tuinmuur. Het hoofdvolume bestaat uit één bouwlaag met rieten zadeldak en zal gebruikt worden als woning. Er worden twee schuren met zadeldak voorgesteld, waarvan één deels dienst doet als garage en de ander deels als paardenstal. Het vierde bouwvolume betreft een atelierterruimte. De woning, de stalschuur en de atelierterruimte worden ten zuiden van en in dezelfde richting als de historische tuinmuur gesitueerd. De garageschuur wordt ten noorden van de tuinmuur gesitueerd, aan De Doornweg. Dit bouwvolume is afgestemd op de richting van de bebouwing van nummers 15 en 17. Het inrichtingsplan toont dat het landschap rondom het ensemble ingericht wordt als paardenweide, landschapstuin en kleine boomgaard. Tussenin het ensemble wordt een erf gecreëerd met bloembedden en bestrating door klinkers.

Het plan is beoordeeld door een multidisciplinair team bestaande uit stedenbouwkundigen, een landschapsarchitect (met specifieke deskundigheid in erven en landgoederen), een erfgoeddeskundige, een verkeerskundige, een planoloog en een welstandsadviseur. Geconstateerd wordt dat het nieuwe ensemble van bouwvolumes leidt tot minder bebouwd oppervlak en meer open ruimte op het perceel. Binnen het ensemble neemt de woning de meest centrale positie aan het erf in. De bouwhoogte van de nieuwe woning is vergelijkbaar met die van het bestaande gebouw, maar in positie staat de nieuwe woning verder van De Doornweg af. Opgemerkt wordt dat de woning in gebouwtipe en bouwstijl verschilt van de omgevingsbebouwing (te weten de Saksische boerderijen), maar dat de getoonde schaal, hoofdvorm en materiaalkeuze leiden tot een goede, ondergeschikte inpassing in de landschappelijke omgeving. De schuren en de atelierterruimte hebben een significant lagere bouwhoogte dan de woning. Het verschil in bouwhoogte, materialisatie en detaillering creëert een duidelijke hiërarchie tussen hoofdgebouw (woning) en bijgebouwen (schuren en atelier).

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022

Datum 25 maart 2025

Het plan kent drie strijdigheden met het bestemmingsplan, die hieronder worden beoordeeld.

- *Strijdigheid 1: Bouwen woning (hoofdgebouw) buiten het bouwvlak.*

De woning wordt buiten het huidige bouwvlak geplaatst, in zuidelijke richting. Hiermee komt de woning verder van De Doornweg, het perceel van nr.13 en de historische tuinmuur te liggen. Deze positionering brengt de volgende voordelen met zich mee. De grotere afstand tot De Doornweg verkleint de invloed van de bouwmassa op de openbare ruimte, wat leidt tot een betere landschappelijke inpassing. Meer afstand met het perceel van de overburen op nr.13 geeft meer wederzijdse privacy voor ieders woonactiviteiten.

Doordat de woning verder naar het zuiden wordt gepositioneerd, komt de tuinmuur vrij te liggen. Dit vergroot de beleefbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle tuinmuur. Tevens schept het ruimte om de meeste woonactiviteiten achter de tuinmuur te situeren, waardoor hun impact op de openbare ruimte en de overburen op nr.13 wordt beperkt. De bovengenoemde voordelen maken de aanpassing van het bouwvlak goed denkbaar. Opgemerkt wordt dat de aanpassing van het bouwvlak middels een binnenplanse afwijkingsprocedure van het geldende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wat inhoudt dat het bouwvlak wordt vergroot. Zodra er een wijziging van het omgevingsplan plaatsvindt, zal het bouwvlak worden aangepast naar de voetafdruk van de woning zoals deze in het voorliggende plan wordt voorgesteld.

- *Strijdigheid 2: Overschrijding maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (buiten en) achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.*

Deze strijdigheid is van toepassing op de stalschuur (schuur 1) en een deel van het atelier. De gezamenlijke strijdige oppervlakte van deze bouwwerken overschrijdt het maximum van het bestemmingsplan met circa 32 m².

In de afweging of voor deze bouwwerken een afwijking van het bestemmingsplan gemaakt kan worden, zal rekening worden gehouden met hun uitwerking op het stedenbouwkundig beeld. De bestaande bebouwing heeft in verhouding een grote voetafdruk, waarmee deze een uitzondering vormt binnen de kleinschaligheid van het landgoed. Geconstateerd wordt dat het planvoorstel in vergelijking met de bestaande bebouwing aanzienlijk minder bebouwd oppervlakte realiseert. Dit resulteert in meer open ruimte op het perceel, alsook in grotere afstanden tot de naburige percelen van nr.13 en nr.15. Dit verschaft meer ruimtelijkheid in de stedenbouwkundige structuur. De compactere bouwvolumes van de nieuwbouw sluiten beter aan op de kleinschaligheid van het landgoed.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022

Datum 25 maart 2025

De grotere afstand met de naburige percelen komt de wederzijdse privacy ten goede. De bestaande bebouwing – met name de aanbouwen – zijn in slechte staat en hebben een landschapsontsierende uitstraling. De voorgestelde nieuwbouw toont daarin een kwaliteitsverbetering. Al de bovengenoemde factoren tezamen leiden tot een verbetering van het stedenbouwkundig beeld en maken een afwijking van het bestemmingsplan goed denkbaar.

- *Strijdigheid 3: Bouwen van een gebouw (schuur 2) grotendeels in de bestemming 'Tuin'.*

De garageschuur (schuur 2) wordt grotendeels in de bestemming 'Tuin' gesitueerd, deels op de plek en met de oriëntatie van de bestaande kleine schuur. Deze positie ten noorden van de tuinmuur maakt dat de garage bereikbaar is voor de auto en tegelijkertijd zo ver mogelijk van De Doornweg is gelegen zonder dat het perceel of de tuinmuur doorkruist hoeft te worden.

De voorgestelde oriëntatie, met de kopgevel haaks op De Doornweg, beperkt op een positieve manier het silhouet van de bouwmassa ten opzichte van de openbare ruimte en de bebouwing aan de overkant van De Doornweg. Vastgesteld wordt dat het bouwvolume met de voorgestelde positie en oriëntatie geen afbreuk doet aan de samenhang van het stedenbouwkundig beeld.

Vanaf de openbare ruimte bezien ogen de nieuwe bouwwerken en het inrichtingsplan ingetogen. Door de bescheiden bouwhoogte, de grotere afstand tot De Doornweg, alsook door de oriëntatie op de historische tuinmuur en de omgevingsbebouwing voegt het ensemble zich op een ondergeschikte wijze in de stedenbouwkundige structuur van het voormalig landgoed, waarbij de kleinschaligheid en het karakter worden gerespecteerd. Door de verwijdering van het bestaande gebouw en de toename van open ruimte op het perceel in de nieuwe situatie, draagt de ontwikkeling positief bij aan de omgevingskwaliteit. Vastgesteld dat het voorliggende plan geen afbreuk doet aan de samenhang van het stedenbouwkundig beeld.

Goede woonsituatie

De nieuwe volumes worden op grotere afstand en hoofdzakelijk met gesloten gevels richting de omgevingsbebouwing gesitueerd. Dit is bevorderlijk voor de wederzijdse privacy behoefte.

Verkeersveiligheid

Geen nadelige effecten.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022
Datum 25 maart 2025

Parkeren

Geen nadelige effecten.

Sociale veiligheid

Geen nadelige effecten.

Milieusituatie

Geen nadelige effecten.

Groenstructuur en landschappelijk beeld

De sloop van het bestaande gebouw en de verwijdering van de kleine schuur aan De Doornweg hebben een positieve weerslag op de groenstructuur en het landschappelijke beeld. De nieuwbouw bestaat uit een ensemble van kleinere, vrijstaande bouwvolumes. Dit resulteert in minder bebouwd oppervlak en meer openheid op het perceel, wat de mogelijkheid geeft voor de groenstructuur om zich te versterken.

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

De nieuwe garageschuur (schuur 2) wordt aan De Doornweg gesitueerd. Ter plekke staat een kleine schuur en ligt een informeel pad dat in het verleden is gebruikt als achter-uitrit voor De Doornweg 15. De kleine schuur wordt verwijderd en het pad komt te vervallen. De nieuwbouw richt zich met voornamelijk gesloten gevels naar de aangrenzende percelen, waardoor voldoende wederzijdse privacy wordt gewaarborgd.

Cultuurhistorische waarde

Omdat er voor deze locatie sprake is van cultuurhistorische waarde, is advies gevraagd aan het team Monumentenzorg van de afdeling Erfgoed van de gemeente Zwolle.

De conclusie van dit advies, dat eerder (onder de overwegingen behorende bij de bouwactiviteit) in dit ontwerpbesluit is opgenomen, is dat het plan een verbetering is ten opzichte van de niet karakteristieke erfinrichting van de voormalige boerderij die als landschapsontsierend kan worden aangemerkt.

Conclusie

Het voorliggende plan doet geen afbreuk aan de samenhang van het stedenbouwkundig beeld. Ten aanzien van de cultuurhistorische waarde is er sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022

Datum 25 maart 2025

Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen aan het plan, met dien verstande dat het bouwvlak bij een wijziging van het omgevingsplan zal worden aangepast naar de voetafdruk van de woning zoals deze in het voorliggende plan wordt voorgesteld.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan “Buitengebied - Haerst, Tolhuislanden”, bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin’, ‘Natuur’ en ‘Waarde – Archeologie’
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 23.4.1 onder a (bestemming ‘Wonen’), waarin staat bij een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- Artikel 23.4.1 onder e (bestemming ‘Wonen’), waarin staat dat bij een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat legaal opgerichte landschapsontsierende bijbehorende bouwwerken boven een oppervlakte van 100 m² wordt vernieuwd, waarbij het volgende geldt;
 - indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak terug gebouwd worden;
 - indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² terug gebouwd worden;
 - van het gesloopte oppervlak boven de 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden terug gebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt terug gebouwd nooit meer bedraagt dan 350 m²;

Uit archiefstukken blijkt dat in ieder geval ruim 750 m² van de bestaande (landschapsontsierende) bebouwing legaal is opgericht.

- Artikel 18.4.1 (bestemming ‘Tuin’), waarin staat dat bij een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat een bijbehorend bouwwerk behorende bij een hoofdgebouw, dat gelegen is op een aangrenzende bestemming, geheel of gedeeltelijk binnen de bestemming ‘Tuin’ wordt gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022
Datum 25 maart 2025

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer 0193ESUITE543132025 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	15 maart 2023	Aanvraagformulier bijbehorend bouwwerk schuur_1 dd 23-12-2023	316365313241986
2.	23 december 2022	publiceerbareaanvraag omgevingsvergunning-bouw-inrit	355592715835905
<i>Uit dit document zijn de bladen 13 t/m 15 komen te vervallen en vervangen door document 1 en document 3 uit deze tabel.</i>			
3.	15 maart 2023	Aanvraagformulier bijbehorend bouwwerk schuur_2 dd 23-12-2023	541024128806411
4.	23 december 2022	aanvraag omgevingsvergunning-bouw-inrit	828976114868264
<i>Uit dit document zijn de bladen 17 t/m 19 komen te vervallen en vervangen door document 1 en document 3 uit deze tabel.</i>			
5.	1 februari 2023	Tek Sondering dd 30-06-2022	198084918211256
6.	17 mei 2023	7139655_1684335776271_20230517_Lan dschapsinrichtingsplan_De_Doorweg_15 A_Zwolle_DEF-gecomprimeerd.pdf	591526954535962
7.	1 februari 2023	Tek Situatie 07-07-2022	660780468178825
8.	1 februari 2023	Tek overzicht handboringen	871693456269867
9.	12 mei 2023	tek aanvulling bestaande toestand	898650949718439
10.	5 juli 2023	Tek renvooi, situatie, plattegrond, gevels, doorsnede, details, impressie, ventilatie en daglicht dd 22-5-2023	962065572843965
11.	12 mei 2023	afb 28 foto's in huis en schuur	859711664417164
12.	1 februari 2023	Rap Ontwerpadvies fundering dd 31-07- 2022	035303683467725
13.	23 december 2022	beng rapport	138936982957163
14.	15 maart 2023	Rap Hoofdberekening schuur 1 dd 8-3- 2023	208067163963026

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022
Datum 25 maart 2025

15.	24 maart 2023	Rap Archeologisch onderzoek dd 20-3-2023	248583380859103
16.	15 maart 2023	Rap milieuprestatieberekening atelier dd 2-2-2023	302659243387327
17.	15 maart 2023	Rap Hoofdberekening atelier dd 10-3-2023	327162157841466
18.	11 april 2023	rap rapport verkennend e nnader (asbest)bodemonderzoek	374225754251894
19.	15 maart 2023	Rap milieuprestatieberekening woning dd 2-2-2023	435284541336273
20.	8 oktober 2024	C_Rap_Ecologische Voortoets Overige Effecten De Doornweg 15a te Zwolle_2024-09-18	233583387882125
21.	2 januari 2025	Voortoets stikstofdepositie De Doornweg Zwolle_Buro SRO_januari 2024	645177968128452
22.	2 januari 2025	AERIUS_projectberekening_20250102110 459_RSqTxXRDRvyb_GebruiksfaseDeDoornweg15a-Zwolle	132503681987181
23.	2 januari 2025	AERIUS_extra_beoordeling_20250102110 459_RSqTxXRDRvyb_GebruiksfaseDeDoornweg15a-Zwolle	294250651662384
24.	18 november 2024	Rap_AERIUS_projectberekening_20241118121326_Ro1VJ4pcVyV8_Rap_AanlegfaseDeDoornweg15a-Zwolle	792887898837155
25.	18 november 2024	Rap_AERIUS_extra_beoordeling_20241118121326_Ro1VJ4pcVyV8_AanlegfaseDeDoornweg15a-Zwolle	239396384809994
26.	6 mei 2024	Beslissing op bezwaren	972076015723563
27.	6 mei 2024	Voortoets 5 april 2024, bijlage bij beslissing op bezwaren	056950087464691
28.	13 februari 2025	Beslissing op VVGB verzoek	454805417467115
29.	25 februari 2025	Herstelbrief kennelijke verschrijving	042500744304298

Ons kenmerk 0193ESUITE3149932022
Datum 25 maart 2025

30.	13 februari 2025	Bijlage 1 - projectberekening RSqTxXRDRvyb	103945222492033
31.	13 februari 2025	Bijlage 2 - projectberekening Ro1VJ4pcVyV8	555060093672810
32.	15 maart 2023	Rap Tuinmuur inspectie dd 19-8-2020	850321475386776
33.	23 december 2022	energielabel	873170585012778
34.	15 maart 2023	Rap Hoofdberekening schuur 2 dd 8-3- 2023	947875964310564
35.	15 maart 2023	Rap hoofdberekening woning dd 18-2- 2023	961150678991687
36.	23 december 2022	MOS_Sonderingen	980667081766906
37.	10 januari 2023	Hemelwater infiltratie Zwolle versie november 2022	496800343718678
38.	25 mei 2023	Welstandsadvies_akkoord_De Doornweg_15a_25_05_2023	650919857696804
39.		Nota van zienswijzen aangevuld met bezwaren - De Doornweg 15A zaaknummer 0193ESUITE3149932022	768534033629182