

**Nota van zienswijzen, aangevuld met bezwaren - De Doornweg 15A,
zaaknummer: 0193ESUITE3149932022**

Toelichting aanvraag omgevingsvergunning

Op 23 december 2022 ontvingen wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, een atelier en twee schuren rondom een hofmuur welke gehandhaafd en gerestaureerd wordt aan De Doornweg 15A te Zwolle. Daarnaast is vergunning aangevraagd voor het veranderen van een uitweg.

Voor wat betreft de uitweg is vastgesteld dat er geen sprake is van het veranderen van een uitweg naar de openbare weg, maar van een aanpassing op eigen terrein. Dit onderdeel maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Mogelijkheid indienen zienswijze(n)

Wanneer wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen, wordt de aanvraag bekend gemaakt in het (digitale) gemeentebblad. Wij bieden inwoners aan om te reageren op een aanvraag omgevingsvergunning. Dit wordt een zienswijze genoemd. Bij het kenbaar maken van de aanvraag omgevingsvergunning wordt uitgelegd hoe een zienswijze ingediend kan worden.

Ingekomen zienswijzen

Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning zijn 5 zienswijzen ontvangen.

Samenvattend komen de zienswijzen op het volgende neer:

1. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat de plannen van aanvrager in strijd zijn met het bestemmingsplan.
2. Reclamanten stellen zich vervolgens op het standpunt dat de aanvraag omgevingsvergunning niet past in de natuur en cultuurhistorische omgeving van landgoed Arnichem. Reclamanten verwijzen hierbij naar het in opdracht van de gemeente opgestelde rapport "Herstelplan landschap, natuur en cultuurhistorie landgoed Arnichem" van 16 juni 2014 (hierna: het rapport). Ook hecht de provincie groot belang aan landgoederen en buitenplaatsen.
3. Reclamanten voeren verder aan dat de aanvraag niet volledig is. Bijvoorbeeld het archeologisch onderzoek ontbreekt bij de stukken.
4. Reclamanten geven daarnaast aan dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven, omdat volgens reclamanten de uitgebreide procedure nodig is om dit te vergunnen en de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden niet volstaan.
5. Reclamanten geven bovendien aan dat zij bang zijn dat hun buurtschap aangetast gaat worden door commerciële doeleinden. De nieuwe eigenaar heeft aangegeven dat hij hier niet gaat wonen en reclamanten zijn bang dat hun buurtschap wordt aangetast door een B&B.
6. Reclamanten verwachten dat welstand niet akkoord zal gaan met de plannen van aanvrager omdat de plannen hier niet passend zijn.
7. Reclamanten zijn vervolgens bang voor aantasting van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied en voor overlast van stikstof. Bovendien is nieuwbouw in strijd met de Europese Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en de Wet Natuurbescherming (hierna: Wnb).

Zij vrezen dat de flora en fauna zal worden aangetast door de plannen van aanvrager.

8. Eén van de reclamanten heeft een beroep gedaan op een erfdienstbaarheid voor een pad en verkrijgende verjaring voor een schuur.
9. Reclamanten zouden graag zien dat de restauratie van de oude hofmuur als een voorwaardelijke verplichting aan de omgevingsvergunning wordt gehangen.
10. Reclamanten maken zich zorgen over het asbest dat in de oude bebouwing zit. Wanneer dit wordt gesloopt, verwachten zij gezondheidsschade op te lopen.
11. Ten slotte doen reclamanten een beroep op toezeggingen van de gemeente, dat hier niet meer gebouwd zou worden. Volgens reclamanten is aan hen toegezegd dat niet meer dan één bijgebouw zou worden toegestaan en nu komen er drie bijgebouwen met een grote overschrijding van het bouwvlak.

Beoordeling zienswijzen

Ad 1.

Voor het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) van belang. In artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder a is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen. In artikel 1.1 van de Wabo is een definitie gegeven van bouwen: plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten. Daarnaast is in artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder c bepaald dat het verboden is een bouwwerk te bouwen en te gebruiken wanneer dit – samengevat – in strijd is met een bestemmingsplan.

Bovendien is voor het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning artikel 2.10, eerste lid, onder a, van de Wabo van belang. In dit artikel is limitatief aangegeven aan welke regels een bouwaanvraag getoetst moet worden. Er dient te worden getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en een bouwplan dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand, tenzij het om een tijdelijk bouwwerk gaat.

De woning

De bouw van de woning is in strijd met het bestemmingsplan, omdat een hoofdgebouw (de woning) binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd op basis van artikel 23.2.1, aanhef en onder a van het bestemmingsplan Buitengebied – Haerst, Tolhuislanden. De woning wordt geheel buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

In het bestemmingsplan is in artikel 23.4.1, aanhef en onder a, bepaald, dat het bouwvlak onder de voorwaarden genoemd in artikel 23.4.2 kan worden vergroot en mits daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

De nieuw te bouwen woning krijgt een rieten kap, waarmee wordt gerefereerd aan de boerderijen aan De Doornweg. In het stedenbouwkundig advies van 27 juni 2023 wordt het volgende overwogen:



“De woning wordt deels 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 herziening van het bestemmingsplan plaatsvindt, dan wel wanneer het omgevingsplan in werking treedt, zal het bouwvlak worden aangepast naar de voetafdruk van de woning zoals deze in het voorliggende plan wordt voorgesteld.”

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de ambities en de grenswaarden voor het aspect wegverkeerslawaaai. Het bouwvlak voor de woning ligt dichterbij de weg dan de woning nu wordt gesitueerd. Het is dan ook aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden

Wij nemen deze onderbouwing over. Dit betekent dat via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid de aangevraagde woning kan worden vergund.

Bijbehorende bouwwerken

De aanvraag ziet verder op het bouwen van een atelier en twee schuren. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw (hier de woning) geldt het volgende. In artikel 23.2.2, onder d, sub 3, van het bestemmingsplan is bepaald dat voor het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich bevindt 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.

Aanvrager wil graag een atelier en schuur 1 (in de nota van zienswijzen nemen wij de naamgeving over van de ingeleverde bouwtekeningen) gaan bouwen op het erf dat zich bevindt achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan. Het gedeelte van het atelier dat is gesitueerd buiten het bouwvlak, opgeteld bij de oppervlakte van schuur 1, overschrijdt de 100 m², hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 23.4.1 onder e. In dit artikel staat – voor zover van belang – dat legaal opgerichte landschapsontsierende bijbehorende bouwwerken boven een oppervlakte van 100 m² mag worden vernieuwd, waarbij het volgende geldt:



indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak terug gebouwd worden.

In de plannen van de aanvrager worden de bestaande bijbehorende bouwwerken evenals de rest van de bebouwing gesloopt. Een groot deel daarvan is aantoonbaar legaal opgericht, zo blijkt uit een archieftekening uit 1981. De bestaande bijbehorende bouwwerken zijn landschapsontsierend volgens het team Monumentenzorg van de afdeling Erfgoed van de gemeente Zwolle en de welstands- en monumentencommissie van Het Oversticht.

Ook bij deze strijdigheid met het bestemmingsplan heeft de afdeling Ruimtelijke Planvorming in haar advies van 27 juni 2023 een onderbouwing gegeven:

“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 over 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. 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 landschapsontsiierende 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.”

Schuur 2

De te bouwen schuur 2 wordt grotendeels geplaatst in de bestemming “Tuin”. Het andere gedeelte van de schuur is gesitueerd in de bestemming “Wonen”, maar in het gebied dat vóór de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak (en het verlengde daarvan) is gelegen.

In de bestemming “Tuin” is het niet toegestaan om gebouwen te plaatsen. Hiervoor geldt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, namelijk artikel 18.4.1. Hierin staat – voor zover van belang – dat 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. Schuur 2 voldoet aan deze voorwaarde.



Verder wordt als volgt onderbouwd waarom kan worden meegewerkt aan deze binnenplanse ontheffing (zie ook stedenbouwkundig advies van 27 juni 2023, opgenomen in het besluit):

“De garageschuur (schuur 2) wordt 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.”

Alle plannen van aanvrager kunnen worden toegewezen via een combinatie van verschillende binnenplanse afwijkingsbevoegdheden, zoals hiervoor is vermeld. Concluderend is het juist, dat reclamanten betogen dat de plannen van aanvrager in strijd zijn met het bestemmingsplan, maar wij achten het aanvaardbaar om van het bestemmingsplan af te wijken ten behoeve van dit initiatief. De motivering daarvoor staat in het stedenbouwkundig advies. Passages daaruit zijn hierboven vermeld. Voor het complete advies wordt verwezen naar het besluit.

Ad 2.

Rapport landgoed Arnichem, herstelplan landschap, natuur en cultuurhistorie

Reclamanten wijzen erop dat de plannen van aanvrager niet passen binnen het rapport van 2014.

Aanvrager heeft voor zijn plannen eerst uitgebreid vooroverleg gevoerd. De welstands- en monumentencommissie heeft aangegeven dat door de uitvoering van deze plannen juist meer recht wordt gedaan aan de sfeer van het landgoed Arnichem, nu de oude gebouwen worden gesloopt.

De welstands- en monumentencommissie heeft over deze plannen als volgt geadviseerd:

“De commissie is van mening dat er met het opruimen van een aantal oude (vanuit cultuurhistorie niet waardevolle) gebouwen en herstel van de hofmuur een kwaliteitsslag wordt gemaakt, vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, landschap en ruimtelijke kwaliteit. Het toevoegen van nieuwe bebouwing is mogelijk volgens het bestemmingsplan en ook denkbaar vanuit het oogpunt van cultuurhistorie. Historische landgoederen zoals Arnichem kunnen door-ontwikkelen met nieuwe functies mits de cultuurhistorische waarden van het landgoed gerespecteerd worden. De voorgestelde nieuwbouw sluit aan bij de bestaande bebouwing en bij het landschappelijke karakter van het landgoed, onder andere voor wat betreft plaatsing, massa en vorm, geveluitwerking, materiaal, kleur en detaillering. De nieuwbouw vormt op zichzelf gezien een samenhangend geheel door de onderlinge afstemming voor wat betreft plaatsing, massa en kapvorm, geveluitwerking, materialen en kleuren. De nieuwe terreininrichting sluit aan bij het landschappelijke karakter en zorgt ervoor dat de historische hofmuur weer tot zijn recht kan komen en betekenis krijgt.”

Het plan voldoet aan bovengenoemde uitgangspunten van het welstandsbeleid en is acceptabel vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en monumentenzorg.”

Wij nemen het welstands- en monumentenadvies over. Dat betekent dat wij niet meegaan met de stelling van reclamanten dat hier niet meer mag worden gebouwd. Immers, het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat hier een woning met bijgebouwen kan worden gebouwd. Daarnaast geeft het welstands- en monumentenadvies helder aan, dat zij de plannen van aanvrager als een verrijking van de omgeving zien. Bovendien wordt gemotiveerd aangegeven dat de plannen van aanvrager goed passen in de omgeving door de vormgeving en de kleur. Reclamanten hebben niet aangegeven op welke punten de plannen van aanvrager in strijd zouden zijn met het provinciaal belang met betrekking tot landgoederen en buitenplaatsen, waardoor het voor ons niet mogelijk is om hier op te reageren. Dat betekent dat deze zienswijze niet wordt overgenomen.

Ad 3.

Het is juist dat de plannen van aanvrager in eerste instantie niet volledig waren. Daarom heeft de wetgever de mogelijkheid geopend om te verzoeken om aanvullingen in artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb).

Het archeologisch onderzoek is op 24 maart 2023 aan het dossier toegevoegd. Dit onderzoek is beoordeeld en hieruit wordt geconcludeerd dat:

- aan de vergunning de voorwaarde kan worden verbonden: “de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- sloop tot op het maaiveld kan zonder archeologie plaatsvinden, onder het maaiveld wordt eventueel archeologisch begeleid, waarna aansluitend de proefsleuf (IVO-P) kan plaatsvinden.

Nu de plannen van aanvrager – na aanvullingen voor zijn aanvraag – getoetst zijn aan alle wettelijke gronden, voldoet het plan aan alle wettelijke vereisten. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Ad 4.

Reclamanten stellen dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven.

De aanvraag die hier aan de orde is, valt onder de bevoegdheid van het college van B&W.

Nu de plannen van aanvrager via een combinatie van meerdere binnenplanse afwijkingsbevoegdheden kunnen worden uitgevoerd en de plannen niet in strijd zijn met het Bouwbesluit, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand, is er geen verklaring van geen bedenkingen nodig, omdat die slechts aan de orde is bij een grote buitenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo) waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure geldt.



Dat is hier niet aan de orde, omdat de aanvraag regulier kan worden vergund via binnenplanse afwijkingsbevoegdheden (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo). Deze zienswijze wordt niet gevolgd.

Ad 5.

Reclamanten voeren vervolgens aan, dat zij zijn bang dat hun buurtschap aangetast gaat worden door commerciële belangen. Aanvrager zou hebben aangegeven dat hij hier niet gaat wonen en reclamanten zijn bang dat aanvrager hier een B&B gaat uitbaten.

Dit is niet iets dat in de aanvraag aan de orde komt. In de aanvraag wordt gevraagd om een vergunning voor een woonhuis met bijgebouwen. Mocht na verloop van tijd blijken dat de vrees van reclamanten uitkomt, dan kunnen zij een handhavingverzoek indienen, nu aanvrager geen B&B heeft aangevraagd. . Deze zienswijze wordt niet gevolgd.

Ad 6.

Reclamanten voeren aan dat de plannen van aanvrager nooit goedgekeurd zullen worden door de welstandscommissie.

In tegenstelling tot het standpunt van reclamanten heeft de welstands- en monumentencommissie positief geadviseerd over de plannen van aanvrager. Vanuit het oogpunt van welstand en monumenten wordt er positief gekeken naar het feit dat de oude – niet passende – bebouwing zal verdwijnen en dat daarvoor in de plaats een passende woning en bijpassende bijgebouwen zullen komen, waarbij de historisch oude hofmuur weer tot zijn recht komt.

Dit betekent dat deze zienswijze niet wordt overgenomen.

Ad 7.

Vervolgens voeren reclamanten aan, dat zij zich zorgen maken over het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de hoeveelheid stikstof die zal vrijkomen bij de bouwplannen van aanvrager. Ook zien zij strijd met de Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en de Wnb.

Aanvrager heeft een voortoets stikstofdepositie ingeleverd, welk rapport gedateerd is op 15 februari 2023. Dit rapport is beoordeeld door stikstofdeskundigen binnen de gemeente. De conclusie is dat geen sprake is van meetbare toename van stikstof in het Natura 2000 gebied. Om die reden is er geen strijd met de Wet natuurbescherming.

Met betrekking tot het beroep op de Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en de Wnb overwegen wij als volgt. Nu duidelijk is geworden dat de plannen van aanvrager geen significante gevolgen hebben op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, hoeft aanvrager geen Wnb-vergunning aan te vragen. Er is een ontheffing aangevraagd voor soortenbescherming bij de Provincie. Deze ontheffing is ook verleend, waardoor wij geen reden zien voor aantasting van de flora en fauna.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Ad 8.

Eén van de reclamanten heeft nog een beroep gedaan op een erfdienstbaarheid voor een pad en op verkrijgende verjaring voor een schuur. Hierover heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) op 12 april 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:1457) overwogen dat voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrech

telijke belemmering aan de vaststelling van een aanvraag om een omgevingsvergunning in de weg staat, alleen aanleiding is wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is namelijk de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit, waarbij de bewijslast wordt beheerst door de in die procedure geldende regels.

Het bestaan van een erfdienstbaarheid kan een rol spelen bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als er een afwijking van het bestemmingsplan nodig is, zoals in dit geval. Echter, dat er sprake is van een erfdienstbaarheid staat onvoldoende vast op basis van de aangeleverde stukken en leiden niet tot de conclusie dat er sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen. Reclamant heeft één bladzijde overgelegd van een koopcontract, waarin is aangegeven dat reclamant als eerste het recht van koop zou hebben gehad. Nu aanvrager het perceel heeft gekocht, zien wij geen evidente privaatrechtelijke belemmering.

Ook heeft aanvrager het schuurtje in eigendom verkregen, waarvan reclamant stelt dat sprake is van verkrijgende verjaring. Nu wij geen aanknopingspunten hebben aangetroffen in het dossier voor de gestelde verkrijgende verjaring, gaan wij hieraan voorbij.

Ad 9.

Reclamanten zouden graag zien, dat het behoud en de restauratie van de oude hofmuur als voorwaardelijke verplichting aan de vergunning zou worden gehangen.

Het restaureren van de oude hofmuur wordt door aanvrager aangevraagd en door ons vergund. Tijdens het voortraject, evenals tijdens de procedure voor de omgevingsvergunning, is de welstands- en monumentencommissie en het team Monumentenzorg nauw betrokken geweest. Er is geen aanleiding om extra voorwaarden te stellen op dit onderdeel.

Ad 10.

Reclamanten maken zich zorgen over asbest in de bestaande oude bebouwing en welke effecten de sloop hiervan zal hebben op hun gezondheid.

Wij nemen onze verantwoordelijkheid in dit opzicht zeer serieus. Wanneer een aanvrager oude bebouwing wil slopen, gelden hiervoor strenge eisen om te voorkomen dat omwonenden risico's lopen.



Aanvrager zal op het perceel alle oude bebouwing slopen (zie sloopmelding van 11 oktober 2022 0193ESUITE2372042022). Bij deze sloop wordt de mogelijke aanwezigheid van asbest in acht genomen, zie de volgende overweging uit de sloopmelding:

“Wij hebben de sloopmelding en asbestinventarisatierapport getoetst op volledigheid en aan de relevante wetten en certificatieschema's. Het inventarisatierapport bij de sloopmelding voldoet voor de aangevraagde asbest verwijderingswerkzaamheden en de sloop van de bovenbouw van de gebouwen.”

Hierdoor zijn wij van mening dat aanvrager correct wordt geadviseerd bij het verwijderen van asbest, waardoor de belangen van reclamanten goed zijn geborgd.

Ad 11.

Reclamanten voeren ten slotte aan, dat de gemeente zou hebben toegezegd, dat er hier niet meer gebouwd zou worden.

Wij hebben in de archieven geen toezeggingen aangetroffen. In het geldende bestemmingsplan is aan de gronden van aanvrager één bouwvlak voor een woning toegekend, waarbij ook mogelijkheden zijn opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Tegen dit bestemmingsplan hebben reclamanten niet geageerd.

In de jurisprudentie heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 31 mei 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:2068) samengevat opnieuw overwogen dat wie zich beroept op het vertrouwensbeginsel aannemelijk moet maken dat van de kant van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht waaruit zij in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs konden en mochten afleiden of het bestuursorgaan een bepaalde bevoegdheid zou uitoefenen en, zo ja, hoe.

Nu reclamanten alleen gesteld hebben dat de gemeente aan hen een toezegging zou hebben gedaan, maar voor ons onduidelijk is wie, wanneer en hoe welke toezegging aan wie zou zijn gedaan volgen wij deze zienswijze niet.

Conclusie

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het weigeren van de vergunning.



Mogelijkheid indienen bezwaarschriften

Wanneer wij een besluit nemen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning, dan wordt het besluit bekend gemaakt in het (digitale) gemeenteblad. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na verzenddatum van het besluit bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Zwolle. Bij het kenbaar maken van het besluit wordt uitgelegd hoe een bezwaarschrift kan worden ingediend.

Ingekomen bezwaren

Naar aanleiding van het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen, hebben wij twee bezwaarschriften ontvangen.

De gronden van bezwaarden 1 luiden (kort samengevat) als volgt:

1. In het bezwaar wordt allereerst gereageerd op de Nota van zienswijzen behorende bij het besluit van 7 juli 2023. Bezwaarden wijzen erop dat de vergunninghouder het perceel niet heeft gekocht, zoals de gemeente stelt, maar door vererving heeft verkregen waardoor alle dienstbaarheden van kracht blijven. Er bestaan hierdoor evidente privaatrechtelijke belemmeringen.
2. Eerste recht van koop. Daarbij wordt verwezen naar bijlage II met een pagina uit de notariële akte uit 1978: "Tenslotte verklaarden partijen dat indien verkoper het resterend gedeelte van nummer W 54 gaat verkopen, een gedeelte bij de boerderij het eerst te koop zal worden aangeboden aan [REDACTED] met de daarbij behorende weg."
3. Er is sinds 1978 sprake van de erfdienstbaarheid recht van overpad. Dit heeft [REDACTED] afgesproken met de toenmalige verkoper [REDACTED]. Na het overlijden van [REDACTED] is de erfdienstbaarheid stilzwijgend voortgezet.
4. Er is sprake van het recht van gebruik van opstal. In 1986 heeft [REDACTED] het stenen gebouw tegen de hofmuur in gebruik gegeven aan [REDACTED]. Er is sprake van verkrijgende verjaring. De sloop van het stenen schuurtje dient vermeden te worden en de vergunning moet hiervoor gewijzigd worden.
5. De gemeente heeft bij de herziening van het bestemmingsplan ten onrechte in het ontwerp de woonbestemming van het perceel nummer 15 verwijderd en een woonbestemming toegekend aan de kippenschuur op het perceel 15A. [REDACTED] heeft een zienswijze ingediend. Dit heeft ertoe geleid dat de fout voor zijn perceel is hersteld, maar de woonbestemming op 15A niet is verwijderd. [REDACTED] had hier wel om verzocht.
6. Op 30 augustus 2023 heeft [REDACTED] de volledige koopakte uit 1978 overgelegd.

In het bezwaarschrift van bezwaarden 2 wordt allereerst opgemerkt dat het een aanvulling is op de gronden van bezwaarden 1. De aanvullende gronden luiden (kort samengevat) als volgt:

1. Bezwaarden 2 zijn bevreesd voor aantasting van het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht.

2. Onderdeel van het besluit is een 'Voortoets stikstofdepositie' met Aerius-berekening. Bezwaarden hebben dit laten beoordelen door Van Westreenen B.V. De conclusie van dit tegenoordeel is dat de omgevingsvergunning ook een Natura 2000-activiteit had dienen te omvatten.
3. Bezwaarden verzoeken alsnog de vergunning te weigeren en de proceskosten te vergoeden op grond van artikel 7:15, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht.
4. Op 13 februari 2024 hebben bezwaarden 2 gereageerd op het rapport 'Voortoets stikstofdepositie' van 14 december 2024. Bezwaarden hebben deze versie ook laten beoordelen door Van Westreenen B.V. De conclusie is opnieuw dat het aannemelijk is dat een passende beoordeling verricht had moeten worden. Ook wordt opgemerkt dat de toets aan de overige verstorende effecten voor de soorten ontbreekt.

Beoordeling bezwaren bezwaarden 1

Privaatrechtelijke belemmeringen zijn niet aangetoond

In de zienswijze, ingediend tijdens de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning, hebben bezwaarden 1 een beroep gedaan op de evident privaatrechtelijke belemmeringen. In de (oorspronkelijke) Nota van zienswijzen is gemotiveerd op dit onderdeel van de zienswijze ingegaan. Bezwaarden 1 merken op dat het college in de (oorspronkelijke) Nota van zienswijzen schrijft dat het perceel "door verkoop" in het bezit is gekomen van vergunninghouder, terwijl dit "door vererving" had moeten zijn. Dit is een terechte opmerking, maar het maakt geen verschil voor de conclusie op dit onderdeel. Er wordt in de (oorspronkelijke) Nota van zienswijzen geconcludeerd dat uit de stukken niet is gebleken dat sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering.

Zoals in de (oorspronkelijke) Nota van zienswijzen ook is overwogen, is van een privaatrechtelijke belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking slechts sprake, als de uitvoering van het bouwplan in strijd komt met het burgerlijk recht. De belemmering moet ook "evident" zijn. Dat wil zeggen dat zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat voor de realisering van een bouwwerk de toestemming van een ander is vereist en die ander die toestemming niet geeft en niet hoeft te geven. De burgerlijke rechter is de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. De bewijslast ligt bij degene die hier een beroep op doet. De aanwezigheid van een zakelijk recht, zoals een erfdienstbaarheid, is in eerste instantie niet doorslaggevend voor de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Dit is slechts anders als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het bouwplan leidt tot strijd met de (zakelijke) rechten en ook vaststaat dat niet tot opheffing of wijziging van het zakelijk recht kan worden overgegaan. Zie hiervoor de uitspraak van 6 november 2019¹.

Bezwaarden 1 zijn van mening dat sprake is van het recht van eerste koop, het recht van overpad en het recht van het gebruik van een schuur op het perceel 15A. Voor het recht op eerste koop verwijzen bezwaarden 1 naar een pagina uit de notariële akte uit 1978. Ter nadere onderbouwing is de volledige koopakte overgelegd.

¹ [ECLI:NL:RVS:2019:3721](https://ecli.nl/RVS:2019:3721), Raad van State, 201900929/1/A1 (rechtspraak.nl)



De vergunninghouder heeft gereageerd op het bezwaar met bijlagen en bestrijdt dat sprake is van het recht van eerste koop of andere (zakelijke) rechten. Daarbij verwijst vergunninghouder ook naar een brief van de notaris [REDACTED] van 30 oktober 2019. In de reactie licht vergunninghouder verder toe dat het perceel De Doornweg 15 ook na sloop en nieuwbouw bereikbaar blijft via De Doornweg 15A, maar dat dit niet notarieel is vastgelegd. In de mail van 28 september 2023 heeft vergunninghouder gereageerd dat de volledige koopakte geen wijziging brengt in hun standpunt.

Bezwaarden 1 en vergunninghouder verschillen van mening over de (zakelijke) rechten. Door bezwaarden 1 zijn geen stukken overgelegd die hierover uitsluitel geven. Op basis van de aanwezige stukken in bezwaar is niet gebleken dat sprake is van een privaatrechtelijke belemmering. Dit staat dan ook niet in de weg aan het verlenen van de omgevingsvergunning. Ook kan dit niet leiden tot het wijzigen van de vergunning om een bestaand bijgebouw te behouden, zoals bezwaarden 1 hebben verzocht. Dit sluit aan bij de conclusie uit de (oorspronkelijke) Nota van zienswijzen.

Bezwaar tegen toekennen bouwvlak op het perceel De Doornweg 15A

Bezwaarden 1 hebben bij de herziening van het bestemmingsplan een zienswijze ingediend tegen het ontwerp. Bezwaarden 1 waren het niet eens met het toevoegen van een bouwvlak aan het perceel De Doornweg 15A. De zienswijze is bij het bezwaar gevoegd. Tijdens een telefonisch contact over het bezwaar, hebben bezwaarden 1 laten weten dat er destijds geen beroep is ingesteld tegen de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan. Door beroep in te stellen, had het toevoegen van het bouwvlak op het perceel 15A bestreden kunnen worden. De aanwezigheid van een bouwvlak op het perceel De Doornweg 15A staat in deze procedure niet ter discussie.

Conclusie heroverweging bezwaarden 1

Samenvattend wordt in heroverweging geconcludeerd dat het college de strijdigheden met het bestemmingsplan heeft kunnen wegnemen door medewerking te verlenen via binnenplanse afwijkingen. Er wordt voldaan aan de voorwaarden om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Dit wordt door bezwaarden ook niet bestreden. Er is niet gebleken dat sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen. Verder doen zich geen zwaarwegende belangen voor op grond waarvan het college alsnog zou moeten afzien van gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid. Daardoor bestaat er geen grond voor het college om de verleende omgevingsvergunning in heroverweging alsnog te weigeren.

Beoordeling bezwaren bezwaarden 2

Er is onvoldoende aangetoond dat op voorhand significant negatieve effecten, als gevolg van het project, kunnen worden uitgesloten. De omgevingsvergunning had daarom ook een Natura 2000-activiteit moeten omvatten.

Conclusie heroverweging bezwaarden 2

Voor de inhoudelijke beoordeling van de bezwaren van bezwaarden 2 wordt verwezen naar de beslissing op bezwaren, d.d. 6 mei 2024, met kenmerk 151819-2023 en 158976-2023.

De bezwaren van bezwaarders 2 zijn gegrond verklaard. De omgevingsvergunning is herroepen, omdat deze is voorbereid met de reguliere procedure. Als de natuurtoestemming aanhaakt, is op grond van artikel 3.10 van de Wabo de uitgebreide procedure van toepassing.

Het voorgaande betekent dat de aanvraag om een omgevingsvergunning weer open is komen te liggen en er opnieuw een besluit op genomen moet worden.

Naar aanleiding van de beslissing op bezwaar, 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 Overijssel (hierna: GS) verzocht om een verklaring van geen bedenkingen (hierna: 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.

Op 11 februari 2025 heeft GS een beslissing genomen op het verzoek om een VVGB. Gedeputeerde Staten van Overijssel heeft 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.

Dit besluit (zie document met omschrijving "Beslissing op VVGB verzoek", als bijlage bij de omgevingsvergunning) heeft tot gevolg dat de natuurtoestemming tóch niet aanhaakt en niet hoeft te worden vergund.

Het besluit heeft geen gevolgen voor de procedure. Uit een recente uitspraak van de rechtbank (<https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2024:6902>) maken wij op dat, wanneer vanwege één van de activiteiten uit een aanvraag de uitgebreide procedure op de voorbereiding van de beslissing moet worden toegepast, daarop niet meer kan worden teruggekomen als tijdens de voorbereiding blijkt dat voor die desbetreffende activiteit geen vergunning nodig is.