besluit

Zwolle

Juridische Zaken

Stadhuis
Grote Kerkplein 15
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
14038

www.zwolle.nl

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Zwolle

Uw kenmerk	100610-2026
Ons kenmerk	100610-2026
Behandeld door	5.1.2e
Datum	7 augustus 2026
Onderwerp	Woo-besluit

Geachte heer/mevrouw 5.1.2e,

Op 17 mei 2025 heeft u ons college van burgemeester en wethouders op grond van de Wet open overheid (“Woo”) een Woo-verzoek gestuurd met betrekking tot informatie over het perceel Tuinstraat 73, 8011 HB Zwolle. Op 4 juni 2026 is u een brief gestuurd dat wij meer tijd nodig hadden om uw verzoek te behandelen en op 29 juni 2026 hebben wij u laten weten dat derde-belanghebbenden om een zienswijze zijn gevraagd. Hiermee werd de beslisdatum van uw verzoek 24 juli 2026. Uw verzoek luidt als volgt:

> *Geachte heer/mevrouw,*
>
> *Op grond van de Wet open overheid (Woo) verzoek ik u om openbaarmaking van alle documenten met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het perceel Tuinstraat 73, 8011 HB Zwolle, in de periode 10 februari 2025 t/m 17 april 2026. Het betreft de aanvraag met zaaknummer: 0193ESUITE317122025. Volgens de publicatie is op 10 februari 2025 een aanvraag ingediend voor: “het plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk ten behoeve van het realiseren van een zelfstandige woning aan de Tuinstraat 73, 8011 HB Zwolle.” Daarnaast is op 17 april 2026 een omgevingsvergunning verleend voor: “verbouwing Tuinstraat 73”.*
>
> *Ik verzoek u om openbaarmaking van onder meer:*
> *• adviezen en interne memo’s;*
> *• correspondentie met de aanvrager: w.o. emails, what’s app berichten etc.;*
> *• zienswijzen en bezwaren;*
> *• verslagen van overleg;*
> *• het definitieve besluit inclusief motivering;*
> *• eventuele onderzoeken en rapportages;*
> *• overige documenten die betrekking hebben op deze vergunningprocedure.*
>
> *Ik ontvang de documenten bij voorkeur digitaal per e-mail. Indien bepaalde documenten of passages niet openbaar kunnen worden gemaakt, verzoek ik u de overige delen wel te verstrekken en per weigering de wettelijke grondslag te vermelden.*

Hierbij ontvangt u het besluit op uw verzoek.

Datum 7 augustus 2026
Ons kenmerk 100610-2026

Ons besluit
Wij hebben besloten om de door u gevraagde informatie gedeeltelijk openbaar te maken.

Wettelijk kader
Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Woo. Op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de Woo kan een ieder immers een verzoek om publieke informatie richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.

Artikel 4.1, zevende lid, van de Woo bepaalt dat een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5 van de Woo. Een bestuursorgaan zal het verstrekken van de gevraagde informatie achterwege kunnen (dan wel moeten) laten wanneer zich een of meer van de in artikel 5.1 en 5.2 van de Woo genoemde uitzonderingen en beperkingen voordoen.

Op basis van uw verzoek is gezocht naar de documenten die betrekking hebben op de bestuurlijke aangelegenheid tot het moment van de ontvangst van uw verzoek. Dat laatste moment is bepalend voor de reikwijdte van uw verzoek.

Gelet op de door u omschreven aangelegenheid is gezocht binnen de daartoe geëigende systemen van de gemeente Zwolle. Hierbij is er alles aan gedaan om tot een zo volledige mogelijke zoekslag te komen.

Overwegingen
Zoals gesteld onder ‘Wettelijk kader’ dienen voornoemde documenten te worden beoordeeld teneinde te bezien of zij zich lenen voor openbaarmaking voor eenieder. Het resultaat van deze beoordeling is dat we de documenten gedeeltelijk openbaar maken.

Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 5.1.2e Woo)
Wij kunnen openbaarmaking van de gevraagde informatie weigeren als dit inbreuk maakt op de persoonlijke levenssfeer. Dit is een relatieve weigeringsgrond. Dit betekent dat wij een afweging maken tussen het algemene belang van openbaarheid en het specifieke belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer. Er zijn in de documenten delen weggelakt, en daarom is informatie gedeeltelijk verstrekt, omdat deze delen van de documenten informatie bevatten die herleidbaar is tot individuele personen. Openbaarmaking hiervan leidt naar ons oordeel tot een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van de in deze documenten genoemde personen, hetgeen dient te worden voorkomen.

Datum 7 augustus 2026
Ons kenmerk 100610-2026

Persoonlijke beleidsopvattingen (artikel 5.2 Woo)
Persoonlijke beleidsopvattingen uit documenten die zijn opgesteld voor intern beraad hoeven wij niet openbaar te maken. Het kan gaan om meningen van ambtenaren, concepten van stukken en interne besprekingen. In sommige documenten is informatie verwijderd onder vermelding van 5.2. Dit komt omdat hier sprake is van een persoonlijke beleidsopvatting. Ambtenaren dienen de vrijheid te hebben ongehinderd te kunnen overleggen over beleidsvoorbereiding of uitvoering. Zij moeten onderling vrij met elkaar kunnen communiceren. De documenten zien op afwegingen en scenario schetsen waarin nog niet alles vaststaat. Het is van belang dat intern gediscussieerd, gebrainstormd en overlegt kan worden. Deze persoonlijke beleidsopvattingen bedoeld voor intern beraad zijn daarom onleesbaar gemaakt.

Zienswijzen
Op 29 juni 2026 is u een brief gestuurd dat derde-belanghebbenden de kans kregen om een zienswijze in te dienen. Zij kregen hiervoor 2 weken de tijd. Wij hebben van één derde-belanghebbende een zienswijze ontvangen.

Publicatie
Dit besluit en de documenten worden gepubliceerd op https://www.zwolle.nl/woo-verzoeken. Uw persoonsgegevens worden hiervoor weggelakt.

Bent u het niet eens met dit besluit?
In de bijlage bij deze brief leest u wat u dan kunt doen.

Vragen?
Neem contact op via Woocontactpersoon@zwolle.nl

Vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders,

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

Wilco IJzerman
Teamleider VTH Omgevingsrecht

Datum 7 augustus 2026
Ons kenmerk 100610-2026

Bijlage: Informatie over bezwaar maken

Bent u het niet eens met het besluit van de gemeente Zwolle? Dan kunt u bezwaar maken. Doe dit binnen 6 weken. U kunt ons ook eerst bellen. We bespreken dan met u het besluit.

Hoe maakt u bezwaar?
U kunt bezwaar maken op 2 manieren:

- **Digitaal.** Kijk op www.zwolle.nl/bezwaarenberoep. Hiervoor heeft u DigiD nodig. U geeft aan waarom u bezwaar maakt.

- **Per post.** U schrijft een brief. Hierin schrijft u:
  - Uw naam, adres en telefoonnummer.
  - Tegen welk besluit u bezwaar maakt. En waarom.
  - De datum en uw handtekening.

  Stuur een kopie van het besluit mee.

  Stuur uw bezwaar naar:
  Gemeente Zwolle
  Administratie bezwaarschriften
  Postbus 10007
  8000 GA Zwolle

Voor wanneer?
Stuur uw bezwaar binnen 6 weken na de datum van dit besluit naar ons. Alleen dan kunnen we uw bezwaar inhoudelijk behandelen.

Hoe verder?
Nadat u bezwaar heeft gemaakt, nemen wij contact met u op. We bespreken dan hoe wij uw bezwaar behandelen.

Heeft u snel een uitspraak nodig?
Zolang wij uw bezwaar behandelen, moet u zich houden aan het besluit. Wilt u dit niet, omdat het besluit bijvoorbeeld grote gevolgen voor u heeft? Dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel. Het adres van de rechtbank is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Met een voorlopige voorziening vraagt u de rechter om tijdelijk een ander besluit te nemen. Dit kan alleen als u op tijd bij de gemeente bezwaar heeft gemaakt. Een

Datum 7 augustus 2026
Ons kenmerk 100610-2026

voorlopige voorziening aanvragen kost geld. Hiervoor krijgt u een rekening van de rechtbank.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 4/14/2026 3:29:26 PM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Advies Tuinstraat

Hey 5.1.2e,

Zou jij nog even willen kijken naar jouw advies voor de Tuinstraat 73.

In het advies staat namelijk een zin die ik niet helemaal begrijp. Het gaat om deze zin: ''Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren aangezien een kap dient te worden toegepast.'

Zou jij jouw advies nog eenmaal na willen lopen of alle zinnen en dergelijke lekker lopen en dat het allemaal duidelijk is, zodat wij donderdag het besluit kunnen verzenden?

Bedankt, m'n jonguh.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
E-mailadres: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 4/16/2026 2:08:11 PM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: Bericht aan reclamanten Tuinstraat check

Hey 5.1.2e en 5.1.2e

Zouden jullie onderstaande ook even willen lezen?
Als jullie nog voorstellen hebben dan hoor ik het graag!

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft u een zienswijze ingediend tegen deze aanvraag voor een omgevingsvergunning.
Wij zijn inmiddels geruime tijd verder sinds de aanvraag is ingediend. Vanwege omstandigheden heeft het behandelen van deze aanvraag voor een omgevingsvergunning veel langer geduurd dan gewenst.
Dat deze procedure zo lang heeft geduurd, maakt ook dat u een lange tijd geen bericht van ons heeft gehad.
Wij willen graag onze oprechte excuses aanbieden dat u zo lang niets van ons heeft vernomen.

Wij staan op het punt om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
U zult een uitgebreid schrijven ontvangen waarin u reactie krijgt op uw ingediende standpunten.
Ook zult u het besluit ontvangen.
Aangezien de procedure tot het verkrijgen van deze omgevingsvergunning inmiddels erg lang heeft geduurd, kunnen wij aanvrager echter niet nog langer laten wachten op een besluit.
Wij hopen dat u begrip heeft dat wij niet voordat het besluit wordt genomen nog met u in gesprek kunnen gaan.

Mocht u naar aanleiding van deze e-mail, het besluit of de reactie op uw zienswijze nog vragen hebben, dan horen wij het vanzelfsprekend graag.
Wij staan vanzelfsprekend ook open voor een fysiek gesprek met u.
U mag contact opnemen met de casemanager 5.1.2e of met 5.1.2e met betrekking tot voornoemde.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
E-mailadres: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 4/17/2026 9:24:29 AM +00:00
To: <5.1.2e@gmail.com>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: Besluit op aanvraag voor een omgevingsvergunning Tuinstraat 73

Geachte 5.1.2e,

Naar aanleiding van een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan de Tuinstraat 73 heeft u een zienswijze ingediend tegen deze aanvraag voor een omgevingsvergunning.
Het gaat om de aanvraag voor een omgevingsvergunning met zaaknummer: '0193ESUITE317122025'
Wij zijn inmiddels geruime tijd verder sinds de aanvraag is ingediend. Vanwege omstandigheden heeft het behandelen van deze aanvraag voor een omgevingsvergunning veel langer geduurd dan gewenst.
Dat deze procedure zo lang heeft geduurd, maakt ook dat u een lange tijd geen bericht van ons heeft gehad.
Wij willen graag onze excuses aanbieden dat u zo lang niets van ons heeft vernomen.

U ontvangt deze e-mail omdat wij inmiddels op het punt staan om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
Binnenkort ontvangt u een uitgebreid schrijven waarin wordt gereageerd op uw ingediende standpunten.
Ook zult u het geanonimiseerde besluit ontvangen.

Mocht u naar aanleiding van deze e-mail, het besluit of de reactie op uw zienswijze nog vragen hebben, dan horen wij het vanzelfsprekend graag.
Wij staan natuurlijk ook open voor een fysiek gesprek met u.
U mag contact opnemen met de casemanager 5.1.2e of met 5.1.2e met betrekking tot voornoemde.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
E-mailadres: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 4/17/2026 9:24:30 AM +00:00
To: <5.1.2e@gmail.com>
Cc: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: Besluit op aanvraag voor een omgevingsvergunning Tuinstraat 73

Geachte heer/mevrouw,

U heeft een zienswijze ingediend tegen een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan de Tuinstraat 73.
Het gaat om de aanvraag voor een omgevingsvergunning met zaaknummer: '0193ESUITE317122025'
Wij zijn inmiddels geruime tijd verder sinds de aanvraag is ingediend. Vanwege omstandigheden heeft het behandelen van deze aanvraag voor een omgevingsvergunning veel langer geduurd dan gewenst.
Dat deze procedure zo lang heeft geduurd, maakt ook dat u een lange tijd geen bericht van ons heeft gehad.
Wij willen graag onze excuses aanbieden dat u zo lang niets van ons heeft vernomen.

U ontvangt deze e-mail omdat wij inmiddels op het punt staan om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
Binnenkort ontvangt u een uitgebreid schrijven waarin wordt gereageerd op uw ingediende standpunten.
Ook zult u het geanonimiseerde besluit ontvangen.

Mocht u naar aanleiding van deze e-mail, het besluit of de reactie op uw zienswijze nog vragen hebben, dan horen wij het vanzelfsprekend graag.
Wij staan natuurlijk ook open voor een fysiek gesprek met u.
U mag contact opnemen met de casemanager 5.1.2e of met 5.1.2e met betrekking tot voornoemde.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
E-mailadres: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 4/17/2026 9:24:30 AM +00:00
To: <5.1.2e@gmail.com>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: Besluit op aanvraag voor een omgevingsvergunning Tuinstraat 73

Geachte 5.1.2e,

U heeft een zienswijze ingediend tegen een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan de Tuinstraat 73.
Het gaat om de aanvraag voor een omgevingsvergunning met zaaknummer: '0193ESUITE317122025'
Wij zijn inmiddels geruime tijd verder sinds de aanvraag is ingediend. Vanwege omstandigheden heeft het behandelen van deze aanvraag voor een omgevingsvergunning veel langer geduurd dan gewenst.
Dat deze procedure zo lang heeft geduurd, maakt ook dat u een lange tijd geen bericht van ons heeft gehad.
Wij willen graag onze excuses aanbieden dat u zo lang niets van ons heeft vernomen.

U ontvangt deze e-mail omdat wij inmiddels op het punt staan om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
Binnenkort ontvangt u een uitgebreid schrijven waarin wordt gereageerd op uw ingediende standpunten.
Ook zult u het geanonimiseerde besluit ontvangen.

Mocht u naar aanleiding van deze e-mail, het besluit of de reactie op uw zienswijze nog vragen hebben, dan horen wij het vanzelfsprekend graag.
Wij staan natuurlijk ook open voor een fysiek gesprek met u.
U mag contact opnemen met de casemanager 5.1.2e of met 5.1.2e met betrekking tot voornoemde.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
E-mailadres: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 4/17/2026 9:24:30 AM +00:00
To: <5.1.2e@hotmail.com>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: Besluit op aanvraag voor een omgevingsvergunning Tuinstraat 73

Geachte 5.1.2e,

U heeft een zienswijze ingediend tegen een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan de Tuinstraat 73.
Het gaat om de aanvraag voor een omgevingsvergunning met zaaknummer: '0193ESUITE317122025'
Wij zijn inmiddels geruime tijd verder sinds de aanvraag is ingediend. Vanwege omstandigheden heeft het behandelen van deze aanvraag voor een omgevingsvergunning veel langer geduurd dan gewenst.
Dat deze procedure zo lang heeft geduurd, maakt ook dat u een lange tijd geen bericht van ons heeft gehad.
Wij willen graag onze excuses aanbieden dat u zo lang niets van ons heeft vernomen.

U ontvangt deze e-mail omdat wij inmiddels op het punt staan om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
Binnenkort ontvangt u een uitgebreid schrijven waarin wordt gereageerd op uw ingediende standpunten.
Ook zult u het geanonimiseerde besluit ontvangen.

Mocht u naar aanleiding van deze e-mail, het besluit of de reactie op uw zienswijze nog vragen hebben, dan horen wij het vanzelfsprekend graag.
Wij staan natuurlijk ook open voor een fysiek gesprek met u.
U mag contact opnemen met de casemanager 5.1.2e of met 5.1.2e met betrekking tot voornoemde.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
E-mailadres: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e "

Sent: 12/2/2025 7:12:45 AM +00:00

To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>

Cc:

Subject: Bespreken Tuinstraat

Afgestemd met 5.1.2e . PBT is waarschijnlijk eerder afgelopen

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Bijlage woningbouw Tuinstraat 73

Tijdlijn vergunningverlening

Conceptaanvraag 1
In oktober 2020 is er een eerste conceptaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73, waarbij de bestaande garage voorzien wordt van een extra verdieping met plat dak. De woning heeft een bouwhoogte van 6,4 meter. Hier is negatief op geadviseerd. De vormgeving van het gebouw sluit niet aan bij het aangrenzende pand en de massa is te fors. Daarnaast is zelfstandige woonruimte niet wenselijk, omdat er sprake is van onwenselijke verdichting, zowel functioneel als qua bouwmassa. En Assendorp is al sterk verdicht. Verder is er sprake van nadelig effect op het naastgelegen pand in verband met inkijk. Vanuit parkeren is het plan ook onwenselijk. Er verdwijnt een parkeermogelijkheid (de garage) en komt extra parkeerbehoefte bij als er een woning wordt gerealiseerd.

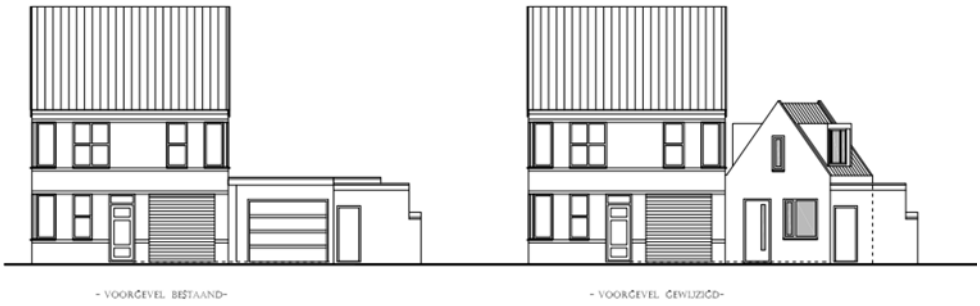




Conceptaanvraag 2
In februari 2021 is een nieuwe conceptaanvraag ingediend. Deze is uiteindelijk ingetrokken. Er is wel op geadviseerd en het heeft ook geleidt tot verdere aanpassingen van de bouwplannen. Het bouwplan is hier uitgevoerd met een kap. De bouwhoogte is nu 6,1 meter. In het stedenbouwkundige advies wordt aangegeven dat de bouwhoogte akkoord is, omdat de overschrijding maar 10 cm is ten opzichte van de maximale bouwhoogte die voor bijbehorende bouwwerken is toegestaan. De goothoogte wordt wel overschreden, maar dit is niet bezwaarlijk, omdat de gevel terugligt en daarmee beperkt zichtbaar vanaf openbaar gebied. Door de kapvorm blijft er ook meer ruimte behouden. Hoewel de bebouwing niet aansluit bij de omliggende bebouwing, ontstaat er wel een logische schakel in de bebouwing waarbij de bebouwing qua hoogte afloopt vanaf nummer 71 tot en met de bijgebouwen op perceel Van Karnebeekstraat 72.

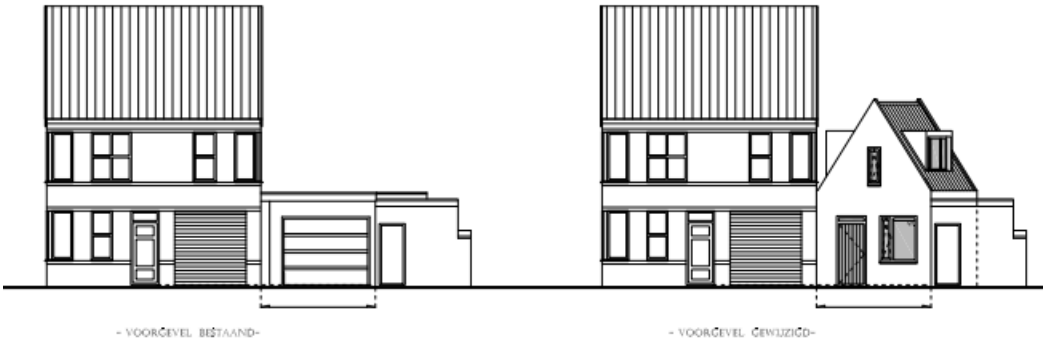
Doorgaans is extra woning buiten het bouwvlak niet akkoord. De specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, maakt dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is. Bezwaren rondom inkijk zijn met dit plan verholpen. Dichte kap t.h.v.

zijraam Tuinstraat 71 maakt dat er geen inkijk meer is. Eén smal raam i.p.v. twee grote ramen maken dat de inkijk aan de overzijde beperkt is.



Definitieve aanvraag Wabo
In juni 2022 is er een definitieve vergunningaanvraag ingediend. De bouwhoogte is hier 6,4 meter waarbij de bovenste verdieping met een kap is uitgevoerd. De extra 40 centimeter ten opzichte van de toegestane bouwhoogte is goed mogelijk omdat de kapvorm ervoor zorgt dat er weinig volume in de extra 40 centimeter zit waardoor er geen grotere bouwmasse ontstaat. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak. Hiermee wordt ook tegemoetgekomen aan het negatieve welstandsadvies op dit punt.

Ten aanzien van de woonsituatie is de beoordeling gelijk aan de beoordeling van conceptaanvraag 2.



Er zijn daarna nog twee stedenbouwkundige adviezen opgesteld. De adviezen zijn opgesteld nadat de plannen zijn aangepast en er een aangepaste situering van de benodigde berging is voorgesteld. Eerst deels in de kelder (dit was niet akkoord) en deels ter plaatse van de huidige overkapping en later geheel ter plaatse van de bestaande overkapping.

Motivatie stedenbouwkundige beeld en woonsituatie vergunning 2023

Stedenbouwkundige beeld

Door nu een schuine kap toe te passen is het geheel minder volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de bouwhoogte te verhogen tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm ervoor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren nu er geen plat dak maar een kap wordt toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde alleen lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning op nummer 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. Met het toevoegen van een woning op nummer 71 is het begrijpelijk om hiernaast een woning toe te voegen. Ook wanneer wordt gekeken ter hoogte van nummer 51, 49 etc. waar woningen aan beide zijde van de straat staan.

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Woonsituatie

Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld wat niet is toegestaan. Doorgaans is dit niet akkoord omdat er een ongewenste verdichting ontstaat. In aansluiting op hetgeen is gezegd onder stedenbouwkundig beeld maakt de specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is.

Er is geen oppervlakte opgenomen waardoor niet kan worden beoordeeld of de woning over ten minste 50m^2 gebruiksoppervlakte voor wonen beschikt (ter info, op basis van de huidige beleidsregel zelfstandige woonruimte dient een woning over ten minste 40 m^2 gebruiksoppervlakte te beschikken). Dit is wel een voorwaarde om mee te kunnen

werken. Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71, dat zou passen binnen de bestemmingsplanregels qua goothoogte, is er geen sprake van inkijk. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel nummer 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op privacy.

Er wordt nu bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Dit lijkt geen 5m^2 bergruimte te zijn waarmee nog niet wordt voldaan aan de eis voor voldoende bergruimte. Er zal dus een deel inpandig opgelost moeten worden.

Wat betreft de privacy voor de woning aan de Van Karnebeekstraat 70 is een erfafscheiding een voorwaarde zodat het zicht op het achtererf wordt ontnomen. In het vorige advies was nog niet duidelijk dat de eigenaar van dit perceel niet woonachtig is op nummer 70. Dit is verder geen bezwaar mits er een erfafscheiding wordt geplaatst in overleg met de bewoners van nummer 70. Een erfafscheiding is geen verplichting als de bewoners van nummer 70 hier geen behoefte aan hebben. Het perceel is al kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

From: "5.1.2e"
Sent: 12/11/2025 9:20:27 AM +00:00
To: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Definitieve notitie Tuinstraat 73

Goedemorgen collega's,

Zie de bijlage voor de definitieve notitie die aan Gerdien Rots wordt voorgelegd.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Memo

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498

Aan Gerdien Rots

Van 5.1.2e

Datum 11 december 2025

Onderwerp Woning Tuinstraat 73

Inleiding

Er is een nieuwe vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning naast de Tuinstraat 71 (in de rest van de notitie wordt deze nieuwe woning aangeduid als Tuinstraat 73).

De vergunningaanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij in 2023 al eerder een vergunning is verleend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73. Deze vergunning is vernietigd door de Rechtbank. De nieuwe aanvraag die de gemeente heeft ontvangen is onder de huidige wet- en regelgeving beoordeeld. Hoewel in 2023 een positief stedenbouwkundig advies is gegeven, wordt het stedenbouwkundig en qua woonsituatie inmiddels onwenselijk gevonden om een woning toe te voegen. Verderop in deze notitie wordt hier nader op ingegaan.

Om een woning te kunnen vergunnen is sowieso een afwijking van het omgevingsplan nodig, door middel van een buitenplanse omgevingsplanactivititeit (oftewel BOPA). Het toetsingskader voor het verlenen van een BOPA is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie zijn onderdeel van de ETFAL. En op deze punten zijn we van mening dat er geen sprake is van ETFAL en de vergunning niet verleend kan worden.

Hiermee ontstaat, gelet op de historie van het dossier, wel een dilemma. De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder wegen dan het belang van de aanvragers die in het verleden al eens een vergunning kregen voor een nagenoeg gelijk plan als waarvoor dit jaar een vergunningaanvraag is ingediend. In deze notitie worden beide kanten belicht. Met als doel om een keuze te maken: wordt de vergunning wel of niet verleend.

Voorgeschiedenis

Zoals aangegeven is er in 2023 wel een vergunning verleend en daarbij zijn ook het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie meegenomen in de beoordeling. Destijds is hier wél positief op geadviseerd, waardoor de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend. We waren destijds van mening dat werd voldaan aan een ‘goede ruimtelijke ordening’, wat destijds het toetsingskader was voor het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan.

Omwonenden zijn in bezwaar gegaan. Dit bezwaar is ongegrond verklaard. Vervolgens zijn omwonenden in beroep gegaan en in deze fase is de vergunning door de Rechtbank vernietigd, omdat de verkeerde procedure was doorlopen. Bij de

vergunningverlening is gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling, terwijl dit naar oordeel van de Rechtbank niet is toegestaan. De aanvraag is vervolgens, mede op advies van de gemeente Zwolle om hoge leges te voorkomen, ingetrokken. Begin 2025 is een nieuwe aanvraag voor het realiseren van de woning Tuinstraat 73 ingediend. In de bijlage is het verloop van de vergunningaanvraag weergegeven.

Geen vergunning verlenen

De in begin 2025 ingediende vergunningaanvraag is onder meer op stedenbouwkundige aspecten en de woonsituatie beoordeeld. Hieronder is het stedenbouwkundige advies weergegeven.

Stedenbouwkundige beeld

De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtererfgebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtererfgebied aan.

Woonsituatie

De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt. Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaat dit ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Wel vergunning verlenen

De vraag of er sprake is van gewekt vertrouwen kan zowel moreel als juridisch beantwoord worden. Moreel gezien kunnen we stellen dat de initiatiefnemers de bouwplannen meerdere malen hebben aangepast om tegemoet te komen aan de door

de gemeente Zwolle gemaakte opmerkingen. Dat de vraag of het wenselijk is een woning aan de Tuinstraat 73 te realiseren naar de achtergrond is verdwenen en er vooral op het ontwerp is geadviseerd, kunnen we niet aan de initiatiefnemer toerekenen. Het is in dat kader logisch dat initiatiefnemer er vanuit is gegaan dat de woning daar passend is. Ook omdat er meerdere momenten van advisering zijn geweest, voordat er uiteindelijk een definitieve vergunningaanvraag is ingediend in 2023.

In juridische zin speelt de vraag of er een beroep gedaan kan worden op het vertrouwensbeginsel. Bij een beroep op het vertrouwensbeginsel dienen de volgende stappen doorlopen worden;

1. de juridische kwalificatie van de uitlating en/of de gedraging waarop de betrokkene zich beroept,
2. of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, en
3. wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Ten aanzien van stap 1 en 2 is de standaarduitspraak Amsterdams dakterras van toepassing. In dit geval is in 2023 een vergunning door het college van Burgemeester en Wethouders verleend voor een nagenoeg gelijk plan. Het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens het bevoegd gezag om te beslissen over de vergunningaanvraag uit 2025. De uitlating/toezegging kan dan ook aan het college van Burgemeester en Wethouders worden toegerekend.

Bij stap 3 is het de vraag of het feit dat er in het verleden een vergunning is verleend ervoor zorgt dat de vergunning nu weer verleend moet worden. Dit is precies de vraag die voorligt. Weegt het belang van de aanvragen zwaarder dan het algemeen belang en de ETFAL motivering.

Er kan ook zwaarder belang worden toegekend aan het algemene belang (de ETFAL motivering in dit geval). In dat geval speelt de vraag of de initiatiefnemers aanspraak maken op een schadevergoeding. De schadevergoeding bestaat uit de daadwerkelijk gemaakte kosten. Het is in dit geval aannemelijk dat initiatiefnemers voor schadevergoeding in aanmerking komen.

Als er overgegaan wordt tot het verlenen van de vergunning, dan zal nog steeds moeten worden aangetoond dat sprake is van ETFAL. Voor de motivering hiervan kan worden aangesloten bij de motivering voor de vergunning in 2023. Deze motivering is in de gevoerde bezwaarprocedure overeind gebleven. In de beroepsprocedure heeft de rechter zich niet uitgesproken over deze motivering, omdat de procedurele fout al voldoende was om de vergunning te vernietigen. De stedenbouwkundige motivering van de vergunning in 2023 wordt hierna weergegeven.

Stedenbouwkundige beeld

Door nu een schuine kap toe te passen is het geheel minder volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de bouwhoogte te verhogen tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm ervoor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren nu er geen plat dak maar een kap wordt toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde alleen lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning op nummer 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. Met het toevoegen van een woning op nummer 71 is het begrijpelijk om hiernaast een woning toe te voegen. Ook wanneer wordt gekeken ter hoogte van nummer 51, 49 etc. waar woningen aan beide zijde van de straat staan.

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Woonsituatie

Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld wat niet is toegestaan. Doorgaans is dit niet akkoord omdat er een ongewenste verdichting ontstaat. In aansluiting op hetgeen is gezegd onder stedenbouwkundig beeld maakt de specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is.

Er is geen oppervlakte opgenomen waardoor niet kan worden beoordeeld of de woning over ten minste 50m^2 gebruiksoppervlakte voor wonen beschikt (ter info, op basis van de huidige beleidsregel zelfstandige woonruimte dient een woning over ten minste 40 m^2 gebruiksoppervlakte te beschikken). Dit is wel een voorwaarde om mee te kunnen

werken. Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71, dat zou passen binnen de bestemmingsplanregels qua goothoogte, is er geen sprake van inkijk. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel nummer 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op privacy.

Er wordt nu bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Dit lijkt geen 5m^2 bergruimte te zijn waarmee nog niet wordt voldaan aan de eis voor voldoende bergruimte. Er zal dus een deel inpandig opgelost moeten worden.

Wat betreft de privacy voor de woning aan de Van Karnebeekstraat 70 is een erfafscheiding een voorwaarde zodat het zicht op het achtererf wordt ontnomen. In het vorige advies was nog niet duidelijk dat de eigenaar van dit perceel niet woonachtig is op nummer 70. Dit is verder geen bezwaar mits er een erfafscheiding wordt geplaatst in overleg met de bewoners van nummer 70. Een erfafscheiding is geen verplichting als de bewoners van nummer 70 hier geen behoefte aan hebben. Het perceel is al kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

Het dilemma

De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder wegen dan naar de initiatiefnemers toe gewekt vertrouwen. Aan beide kanten zitten haken en ogen en zijn dus niet volledig perfect zoals hiervoor beschreven. Het proces in al langlopend en het is in ieders belang dat er in ieder geval duidelijkheid komt over het vervolg.

Het vervolg

De initiatiefnemers worden geïnformeerd over de uitkomst van het PFO. Vervolgens wordt er een besluit opgesteld. Dit besluit staat open voor bezwaar. De verwachting is dat omwonenden bij het verlenen van de vergunning in bezwaar gaan. Als besloten wordt geen vergunning te verlenen zullen initiatiefnemers waarschijnlijk in bezwaar gaan. Na een eventuele bezwaarprocedure kan er nog beroep bij de rechtbank worden aangetekend en hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 12/11/2025 9:20:27 AM +00:00
To: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Definitieve notitie Tuinstraat 73

Goedemorgen collega's,

Zie de bijlage voor de definitieve notitie die aan Gerdien Rots wordt voorgelegd.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Memo

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498

Aan Gerdien Rots

Van 5.1.2e

Datum 11 december 2025

Onderwerp Woning Tuinstraat 73

Inleiding

Er is een nieuwe vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning naast de Tuinstraat 71 (in de rest van de notitie wordt deze nieuwe woning aangeduid als Tuinstraat 73).

De vergunningaanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij in 2023 al eerder een vergunning is verleend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73. Deze vergunning is vernietigd door de Rechtbank. De nieuwe aanvraag die de gemeente heeft ontvangen is onder de huidige wet- en regelgeving beoordeeld. Hoewel in 2023 een positief stedenbouwkundig advies is gegeven, wordt het stedenbouwkundig en qua woonsituatie inmiddels onwenselijk gevonden om een woning toe te voegen. Verderop in deze notitie wordt hier nader op ingegaan.

Om een woning te kunnen vergunnen is sowieso een afwijking van het omgevingsplan nodig, door middel van een buitenplanse omgevingsplanactivititeit (oftewel BOPA). Het toetsingskader voor het verlenen van een BOPA is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie zijn onderdeel van de ETFAL. En op deze punten zijn we van mening dat er geen sprake is van ETFAL en de vergunning niet verleend kan worden.

Hiermee ontstaat, gelet op de historie van het dossier, wel een dilemma. De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder wegen dan het belang van de aanvragers die in het verleden al eens een vergunning kregen voor een nagenoeg gelijk plan als waarvoor dit jaar een vergunningaanvraag is ingediend. In deze notitie worden beide kanten belicht. Met als doel om een keuze te maken: wordt de vergunning wel of niet verleend.

Voorgeschiedenis

Zoals aangegeven is er in 2023 wel een vergunning verleend en daarbij zijn ook het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie meegenomen in de beoordeling. Destijds is hier wél positief op geadviseerd, waardoor de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend. We waren destijds van mening dat werd voldaan aan een ‘goede ruimtelijke ordening’, wat destijds het toetsingskader was voor het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan.

Omwonenden zijn in bezwaar gegaan. Dit bezwaar is ongegrond verklaard. Vervolgens zijn omwonenden in beroep gegaan en in deze fase is de vergunning door de Rechtbank vernietigd, omdat de verkeerde procedure was doorlopen. Bij de

vergunningverlening is gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling, terwijl dit naar oordeel van de Rechtbank niet is toegestaan. De aanvraag is vervolgens, mede op advies van de gemeente Zwolle om hoge leges te voorkomen, ingetrokken. Begin 2025 is een nieuwe aanvraag voor het realiseren van de woning Tuinstraat 73 ingediend. In de bijlage is het verloop van de vergunningaanvraag weergegeven.

Geen vergunning verlenen

De in begin 2025 ingediende vergunningaanvraag is onder meer op stedenbouwkundige aspecten en de woonsituatie beoordeeld. Hieronder is het stedenbouwkundige advies weergegeven.

Stedenbouwkundige beeld

De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtererfgebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtererfgebied aan.

Woonsituatie

De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt. Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaat dit ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Wel vergunning verlenen

De vraag of er sprake is van gewekt vertrouwen kan zowel moreel als juridisch beantwoord worden. Moreel gezien kunnen we stellen dat de initiatiefnemers de bouwplannen meerdere malen hebben aangepast om tegemoet te komen aan de door

de gemeente Zwolle gemaakte opmerkingen. Dat de vraag of het wenselijk is een woning aan de Tuinstraat 73 te realiseren naar de achtergrond is verdwenen en er vooral op het ontwerp is geadviseerd, kunnen we niet aan de initiatiefnemer toerekenen. Het is in dat kader logisch dat initiatiefnemer er vanuit is gegaan dat de woning daar passend is. Ook omdat er meerdere momenten van advisering zijn geweest, voordat er uiteindelijk een definitieve vergunningaanvraag is ingediend in 2023.

In juridische zin speelt de vraag of er een beroep gedaan kan worden op het vertrouwensbeginsel. Bij een beroep op het vertrouwensbeginsel dienen de volgende stappen doorlopen worden;

1. de juridische kwalificatie van de uitlating en/of de gedraging waarop de betrokkene zich beroept,
2. of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, en
3. wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Ten aanzien van stap 1 en 2 is de standaarduitspraak Amsterdams dakterras van toepassing. In dit geval is in 2023 een vergunning door het college van Burgemeester en Wethouders verleend voor een nagenoeg gelijk plan. Het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens het bevoegd gezag om te beslissen over de vergunningaanvraag uit 2025. De uitlating/toezegging kan dan ook aan het college van Burgemeester en Wethouders worden toegerekend.

Bij stap 3 is het de vraag of het feit dat er in het verleden een vergunning is verleend ervoor zorgt dat de vergunning nu weer verleend moet worden. Dit is precies de vraag die voorligt. Weegt het belang van de aanvragen zwaarder dan het algemeen belang en de ETFAL motivering.

Er kan ook zwaarder belang worden toegekend aan het algemene belang (de ETFAL motivering in dit geval). In dat geval speelt de vraag of de initiatiefnemers aanspraak maken op een schadevergoeding. De schadevergoeding bestaat uit de daadwerkelijk gemaakte kosten. Het is in dit geval aannemelijk dat initiatiefnemers voor schadevergoeding in aanmerking komen.

Als er overgegaan wordt tot het verlenen van de vergunning, dan zal nog steeds moeten worden aangetoond dat sprake is van ETFAL. Voor de motivering hiervan kan worden aangesloten bij de motivering voor de vergunning in 2023. Deze motivering is in de gevoerde bezwaarprocedure overeind gebleven. In de beroepsprocedure heeft de rechter zich niet uitgesproken over deze motivering, omdat de procedurele fout al voldoende was om de vergunning te vernietigen. De stedenbouwkundige motivering van de vergunning in 2023 wordt hierna weergegeven.

Stedenbouwkundige beeld
Door nu een schuine kap toe te passen is het geheel minder volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de bouwhoogte te verhogen tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm ervoor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren nu er geen plat dak maar een kap wordt toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde alleen lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning op nummer 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. Met het toevoegen van een woning op nummer 71 is het begrijpelijk om hiernaast een woning toe te voegen. Ook wanneer wordt gekeken ter hoogte van nummer 51, 49 etc. waar woningen aan beide zijde van de straat staan.

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Woonsituatie
Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld wat niet is toegestaan. Doorgaans is dit niet akkoord omdat er een ongewenste verdichting ontstaat. In aansluiting op hetgeen is gezegd onder stedenbouwkundig beeld maakt de specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is.

Er is geen oppervlakte opgenomen waardoor niet kan worden beoordeeld of de woning over ten minste 50m^2 gebruiksoppervlakte voor wonen beschikt (ter info, op basis van de huidige beleidsregel zelfstandige woonruimte dient een woning over ten minste 40 m^2 gebruiksoppervlakte te beschikken). Dit is wel een voorwaarde om mee te kunnen

werken. Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71, dat zou passen binnen de bestemmingsplanregels qua goothoogte, is er geen sprake van inkijk. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel nummer 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op privacy.

Er wordt nu bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Dit lijkt geen 5m^2 bergruimte te zijn waarmee nog niet wordt voldaan aan de eis voor voldoende bergruimte. Er zal dus een deel inpandig opgelost moeten worden.

Wat betreft de privacy voor de woning aan de Van Karnebeekstraat 70 is een erfafscheiding een voorwaarde zodat het zicht op het achtererf wordt ontnomen. In het vorige advies was nog niet duidelijk dat de eigenaar van dit perceel niet woonachtig is op nummer 70. Dit is verder geen bezwaar mits er een erfafscheiding wordt geplaatst in overleg met de bewoners van nummer 70. Een erfafscheiding is geen verplichting als de bewoners van nummer 70 hier geen behoefte aan hebben. Het perceel is al kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

Het dilemma

De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder wegen dan naar de initiatiefnemers toe gewekt vertrouwen. Aan beide kanten zitten haken en ogen en zijn dus niet volledig perfect zoals hiervoor beschreven. Het proces in al langlopend en het is in ieders belang dat er in ieder geval duidelijkheid komt over het vervolg.

Het vervolg

De initiatiefnemers worden geïnformeerd over de uitkomst van het PFO. Vervolgens wordt er een besluit opgesteld. Dit besluit staat open voor bezwaar. De verwachting is dat omwonenden bij het verlenen van de vergunning in bezwaar gaan. Als besloten wordt geen vergunning te verlenen zullen initiatiefnemers waarschijnlijk in bezwaar gaan. Na een eventuele bezwaarprocedure kan er nog beroep bij de rechtbank worden aangetekend en hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

KV/2221004.02

AKTE VAN LEVERING MET VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Levering van Van Karnebeekstraat 70 te 8011 JK Zwolle

Heden, **de negende mei tweeduizend tweeëntwintig**, verschenen voor mij, ----------
5.1.2e, notaris gevestigd te Amstelveen: ----------

1. 5.1.2e werkzaam ten kantore van Amson & Kolhoff -- Notarissen te Amstelveen aan de Amsterdamseweg 421, (postcode 1181 BP), ----- geboren te Diemen op vierentwintig mei negentienhonderd eenenzestig, ten ----- deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: ----------
[redacted] hierna samen te ------ noemen: 'verkoper'; ----------
2. 5.1.2e, werkzaam ten kantore van Amson & ---------- Kolhoff Notarissen te Amstelveen aan de Amsterdamseweg 421, (postcode ---------- 1181 BP), geboren te Purmerend op vijf oktober negentienhonderd ---------- drieëntachtig, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van een ----------
[redacted] hierna te noemen: 'koper'. ----------

VOLMACHTEN ----------
Van voormelde volmacht verlening aan de comparanten sub 1. en 2. blijkt uit vier ----- (4) onderhandse volmachten welke aan deze akte zijn gehecht. ----------
De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden als volgt. ----------

A. DOEL VAN DEZE AKTE ----------
Deze akte heeft ten doel koper het hierna te omschrijven registergoed te leveren ----- ter uitvoering van de tussen verkoper en koper gesloten schriftelijke ----------

koopovereenkomst ("de koopovereenkomst").

B. KOOPOVEREENKOMST

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte de dato tweeëntwintig april tweeduizend tweeëntwintig, die aan deze akte is gehecht.
Koper bevestigt een door beide partijen getekend exemplaar van de koopovereenkomst te hebben ontvangen.
De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt de volgende onroerende zaak:

- het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aan- en toebehoren, gelegen te **Van Karnebeekstraat 70 te 8011 JK Zwolle**, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie G, nummer 12109 *(afkomstig van het thans vervallen kadastrale perceel: Zwolle, sectie G, nummer 10417)* ter grootte van vijfennegentig centiare (95 ca), *welk perceel belast is met een opstalrecht nutsvoorziening ten behoeve van de Provincie Overijssel*;

verder ook te noemen: 'het gekochte'.

BAG

Het hiervoor vermelde adres van het gekochte is overeenkomstig de Basisregistraties voor adressen en gebouwen.

Uitmeting

Het gekochte betreft een geheel kadastraal perceel.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte (afkomstig van het thans vervallen kadastrale perceel: Zwolle, sectie G, nummer 10417) werd verkregen door verkoper, ieder voor een gelijk deel, door levering krachtens koop.
Van deze levering blijkt uit een akte, op vier september tweeduizend twintig verleden voor een waarnemer van 5.1.2e, notaris te Zwolle verleden.
Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vier september tweeduizend twintig in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 78950 nummer 192.
Uit deze akte blijkt van:

- kwijting voor de betaling van de koopprijs;
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

De akte maakt geen melding van bezwarende erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten of kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, dan wel bij kettingbeding aan rechtsopvolgers op te leggen persoonlijke verplichtingen, tenzij uit deze akte anders blijkt.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs van het gekochte bedraagt: [redacted]

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Omzetbelasting

Verkoper staat er tegenover koper voor in dat de koopprijs niet behoeft te worden vermeerderd met omzetbelasting.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Ter zake van de koop en levering gelden voorts de volgende bepalingen:

1. <u>Feitelijke staat van het gekochte.</u>
   Koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat van het gekochte zoals koper en verkoper zijn overeengekomen in de koopovereenkomst, behoudens normale slijtage.
2. <u>Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten/beperkingen.</u>
   Verkoper levert het gekochte:
   - vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan;
   - vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten ten laste van het gekochte;
   - vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek;
   - vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst,

   een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.
   In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheken.
3. <u>Juridische garanties van verkoper.</u>
   Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen thans niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
   Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
   Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
   Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op

grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

4. Directe aanvaarding in eigen gebruik.
Het gekochte wordt vandaag geleverd vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van gebruik en ontruimd, behoudens de meeverkochte roerende zaken.

5. Aflevering. Overgang van het risico.
De aflevering van het gekochte aan koper heeft plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.

6. Verrekening van vaste lasten.
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen ter zake van de eigendom van het gekochte worden geheven zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.
Het door de koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft koper via de afrekening van de notaris aan verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.
De gebruikerslasten over het lopende jaar worden door verkoper niet met koper verrekend en blijven ten laste van de verkoper.

7. Overdracht van rechten.
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte ten opzichte van derden heeft of mocht verkrijgen, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architecten en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het gekochte toegebrachte schade, gaan over op koper en worden zoveel nodig bij deze door verkoper geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt.
Koper is bevoegd en wordt hierbij door verkoper gemachtigd de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mede te delen.
Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens aan koper te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan koper te overhandigen.

8. Overdrachtsbelasting, kadastertarief en kosten.
De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.

9. Ontbindende voorwaarden.
Alle eventueel ter zake van de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn thans uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

10. Bedenktijd. ----------
Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden is vervallen door verloop van deze termijn. ----------
11. Energieprestatiecertificaat. ----------
Koper verklaart dat verkoper hem het energieprestatiecertificaat van het gekochte ter beschikking heeft gesteld. ----------

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID ----------

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst wordt bij deze akte gevestigd en aanvaard: ----------

- ten behoeve van het aan verkoper in eigendom blijvende perceel, kadastraal bekend gemeente **Zwolle, sectie G, nummer 12110** *(afkomstig van het thans vervallen kadastrale perceel: Zwolle, sectie G, nummer 10417)*, groot zesenveertig centiare, als heersend erf; en ----------
- ten laste van het gekochte, kadastraal bekend gemeente **Zwolle, sectie G, nummer 12109** *(afkomstig van het thans vervallen kadastrale perceel: Zwolle, sectie G, nummer 10417),* vijfennegentig centiare, als dienend erf; ----------

de navolgende erfdienstbaarheid: ----------

de erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen ----------

die inhoudt het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, doorzichtige ramen, licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf te gestichte opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de erfgrens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken. ----------

De hiervoor omschreven situatie die tot stand mag worden gebracht dan wel in stand mag worden gehouden, blijkt uit de aan de koopovereenkomst vastgemaakte bouwtekening. ----------

Bepalingen ----------

De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid. ----------

KWIJTING ----------

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen. ----------

FISCALE VERKLARING ----------

Ter berekening van de op deze akte verschuldigde overdrachtsbelasting verklaren partijen: ----------

- dat namens de koper wordt opgave gedaan van het bedrag aan overdrachtsbelasting dat de koper moet betalen, een bedrag van [redacted] ----------

- dat dit bedrag is berekend naar het tarief van acht procent (8%) van artikel 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer, over de hiervoor vermelde koopprijs. Hoewel het object een woning is, gaat het volgens de koper niet als diens hoofdverblijf worden gebruikt.

DOORHALING

Verkoper en koper verlenen, voor zoveel nodig, bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht aan te bieden ter inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en de gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn de navolgende stukken vastgemaakt:

- de koopovereenkomst;
- de twee (2) volmachten verkoper;
- de twee (2) volmachten koper.

SLOT

De comparanten, van wie de identiteit door mij, notaris, is vastgesteld, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Amstelveen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden een concept van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend,

om veertien uur en vijftig minuten.

(Volgt handtekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Mr. M.E. AMSON NOTARIS TE AMSTELVEEN

5.1.2e

Ondergetekende, 5.1.2e notaris te Amstelveen, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 5, 7

Memo

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498

Aan Gerdien Rots

Van 5.1.2e

Datum 10 december 2025

Onderwerp Woning Tuinstraat 73

Inleiding

Er is een vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning naast de Tuinstraat 71 (in de rest van de notitie wordt deze nieuwe woning aangeduid als Tuinstraat 73).

De vergunningaanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij er in 2023 een vergunning is verleend voor het realiseren van de woning. Stedenbouwkundig en qua woonsituatie wordt het echter onwenselijk gevonden om een woning toe te voegen. Verderop in deze notitie wordt hier nader op ingegaan. Om de woning te kunnen vergunnen is een afwijking van het omgevingsplan nodig (een buitenplanse omgevingsplanactivititeit, oftewel bopa). Het toetsingskader voor het verlenen van een bopa is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie zijn onderdeel van de ETFAL toetsing. En op deze punten zijn we van mening dat er geen sprake is van ETFAL en de vergunning niet verleend kan worden.

De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder weegt dan het belang van de aanvragers die in het verleden al een vergunning verleend hebben gekregen op een nagenoeg gelijk plan als waar dit jaar een vergunningaanvraag voor is ingediend. In deze notitie worden beide kanten belicht. De vraag die voorligt is of we de vergunning willen verlenen of niet.

Voorgeschiedenis

Zoals aangegeven is er in 2023 wel een vergunning verleend en daarbij zijn ook het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie meegenomen in de beoordeling. Destijds is hier wél positief op geadviseerd, waardoor de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend. We waren destijds van mening dat werd voldaan aan een ‘goede ruimtelijke ordening’, wat destijds het toetsingskader was voor het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan.

Omwonenden zijn in bezwaar gegaan. Dit bezwaar is ongegrond verklaard. Vervolgens zijn omwonenden in beroep gegaan en hier is de vergunning vernietigd, omdat de verkeerde procedure doorlopen is (er is gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling, terwijl dit niet kon). De aanvraag is vervolgens ingetrokken en begin 2025 is een nieuwe aanvraag voor het realiseren van de woning Tuinstraat 73 ingediend. In de bijlage is het verloop van de vergunningaanvraag weergegeven.

Datum 5 augustus 2025

Geen vergunning verlenen
De in begin 2025 ingediende vergunningaanvraag is onder meer op stedenbouwkundige aspecten en de woonsituatie beoordeeld. Hieronder is het stedenbouwkundige advies weergegeven.

Stedenbouwkundige beeld
De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtererfgebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtererfgebied aan.

Woonsituatie
De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt. Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaat dit ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Wel vergunning verlenen
De vraag of er sprake is van gewekt vertrouwen kan zowel juridisch als moreel beantwoord worden.

In juridische zin speelt de vraag of er een beroep gedaan kan worden op het vertrouwensbeginsel. Bij een beroep op het vertrouwensbeginsel dienen de volgende stappen doorlopen worden;

1. de juridische kwalificatie van de uitlating en/of de gedraging waarop de betrokkene zich beroept,

2. of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, en
3. wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Ten aanzien van stap 1 en 2 is de standaarduitspraak Amsterdams dakterras van toepassing. In dit geval is in 2023 een vergunning door het college van Burgemeester en Wethouders verleend voor een nagenoeg gelijk plan. Het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens het bevoegd gezag om te beslissen over de vergunningaanvraag uit 2025. De uitlating/ toezegging kan dan ook aan het college van Burgemeester en Wethouders worden toegerekend.

Bij stap 3 is het de vraag of het feit dat er in het verleden een vergunning is verleend ervoor zorgt dat de vergunning nu weer verleend moet worden. Als deze vraag positief wordt beantwoord, dan dient de vergunning nu weer verleend te worden.

Er kan ook zwaarder belang worden toegekend aan het algemene belang (de ETFAL motivering in dit geval). In dat geval speelt de vraag of de initiatiefnemers aanspraak maken op een schadevergoeding. De schadevergoeding bestaat uit de daadwerkelijk gemaakte kosten. Het is in dit geval aannemelijk dat initiatiefnemers voor schadevergoeding in aanmerking komen.

Als er overgegaan wordt tot het verlenen van de vergunning, dan zal nog steeds moeten worden aangetoond dat sprake is van ETFAL. Voor de motivering hiervan kan worden aangesloten bij de motivering voor de vergunning in 2023. Deze motivering is in de gevoerde bezwaarprocedure overeind gebleven. In de beroepsprocedure heeft de rechter zich niet uitgesproken over deze motivering, omdat de procedurele fout al voldoende was om de vergunning te vernietigen. De stedenbouwkundige motivering van de vergunning in 2023 wordt hierna weergegeven.

Stedenbouwkundige beeld
Door nu een schuine kap toe te passen is het geheel minder volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de bouwhoogte te verhogen tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm er voor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren nu er geen plat dak maar een kap wordt toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde alleen lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een

logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning op nummer 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. Met het toevoegen van een woning op nummer 71 is het begrijpelijk om hiernaast een woning toe te voegen. Ook wanneer wordt gekeken ter hoogte van nummer 51, 49 etc. waar woningen aan beide zijde van de straat staan.

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Woonsituatie

Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld wat niet is toegestaan. Doorgaans is dit niet akkoord omdat er een ongewenste verdichting ontstaat. In aansluiting op hetgeen is gezegd onder stedenbouwkundig beeld maakt de specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is.

Er is geen oppervlakte opgenomen waardoor niet kan worden beoordeeld of de woning over ten minste 50m^2 gebruiksoppervlakte voor wonen beschikt (ter info, op basis van de huidige beleidsregel zelfstandige woonruimte dient een woning over ten minste 40 m^2 gebruiksoppervlakte te beschikken). Dit is wel een voorwaarde om mee te kunnen werken. Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71, dat zou passen binnen de bestemmingsplanregels qua goothoogte, is er geen sprake van inkijk. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel nummer 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op privacy.

Er wordt nu bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Dit lijkt geen 5m^2 bergruimte te zijn waarmee nog niet wordt voldaan aan de eis voor voldoende bergruimte. Er zal dus een deel inpandig opgelost moeten worden.

Wat betreft de privacy voor de woning aan de Van Karnebeekstraat 70 is een erfafscheiding een voorwaarde zodat het zicht op het achtererf wordt ontnomen. In het

vorige advies was nog niet duidelijk dat de eigenaar van dit perceel niet woonachtig is op nummer 70. Dit is verder geen bezwaar mits er een erfafscheiding wordt geplaatst in overleg met de bewoners van nummer 70. Een erfafscheiding is geen verplichting als de bewoners van nummer 70 hier geen behoefte aan hebben. Het perceel is al kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

Het vervolg

De initiatiefnemers worden geïnformeerd over de uitkomst van het PFO. Vervolgens wordt er een besluit opgesteld. Dit besluit staat open voor bezwaar. De verwachting is dat omwonenden bij het verlenen van de vergunning in bezwaar gaan. Als besloten wordt geen vergunning te verlenen zullen initiatiefnemers waarschijnlijk in bezwaar gaan. Na een eventuele bezwaarprocedure kan er nog beroep bij de rechtbank worden aangetekend en hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

ETFAL

Het stedenbouwkundig beeld

Het plan betreft de verbouw van een bestaande garage tot zelfstandige woning, waarbij het gebruik wijzigt van berging naar woonfunctie. Om te voldoen aan de minimale oppervlakte-eisen wordt een kapverdieping toegevoegd. Het perceel beschikt in de huidige situatie niet over een bouwvlak voor een hoofdwoning.

De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtergebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtergebied aan.

De woonsituatie

Het plan voorziet in een zelfstandige woning buiten het bouwvlak, wat strijdig is met het omgevingsplan. Het parapluplan zelfstandige woonruimte staat toevoeging van een woning alleen toe als de woonfunctie in de basis is toegestaan — dat is hier niet het geval. De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt.
Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaan deze ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf. De dakkapel en raam op korte afstand van de erfgrens leiden tot onevenredige inbreuk op de privacy van omliggende percelen.

De verkeersveiligheid

Geen nadelige effecten.

De parkeergelegenheid

Dit wordt separaat getoetst door afdeling Verkeer.

De sociale veiligheid

Geen nadelige effecten.

De milieusituatie

Dit wordt separaat getoetst door afdeling Milieu.

De groenstructuur

Geen nadelige effecten.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Conclusie
Gelet op de strijdigheid met het omgevingsplan, de stedenbouwkundige verdichting en de afbreuk aan de goede woonsituatie, wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarom wordt geadviseerd geen medewerking te verlenen aan het realiseren van een woning op deze locatie.

ETFAL

Het stedenbouwkundig beeld

Het plan betreft de verbouw van een bestaande garage tot zelfstandige woning, waarbij het gebruik wijzigt van berging naar woonfunctie. Om te voldoen aan de minimale oppervlakte-eisen wordt een kapverdieping toegevoegd. Het perceel beschikt in de huidige situatie niet over een bouwvlak voor een hoofdwoning.

De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtergebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtergebied aan.

De woonsituatie

Het plan voorziet in een zelfstandige woning buiten het bouwvlak, wat strijdig is met het omgevingsplan. Het parapluplan zelfstandige woonruimte staat toevoeging van een woning alleen toe als de woonfunctie in de basis is toegestaan — dat is hier niet het geval. De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt.
Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaan deze ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf. De dakkapel en raam op korte afstand van de erfgrens leiden tot onevenredige inbreuk op de privacy van omliggende percelen.

De verkeersveiligheid

Geen nadelige effecten.

De parkeergelegenheid

Dit wordt separaat getoetst door afdeling Verkeer.

De sociale veiligheid

Geen nadelige effecten.

De milieusituatie

Dit wordt separaat getoetst door afdeling Milieu.

De groenstructuur

Geen nadelige effecten.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Conclusie
Gelet op de strijdigheid met het omgevingsplan, de stedenbouwkundige verdichting en de afbreuk aan de goede woonsituatie, wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De beperkte aanpassing ten opzichte van het eerder herroepen plan is onvoldoende om de ruimtelijke bezwaren weg te nemen. Daarom wordt geadviseerd geen medewerking te verlenen aan het realiseren van een woning op deze locatie.

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 12/2/2025 11:01:47 AM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Aanpassing stukken Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Hoi,

Ik ben eruit, ze hebben wel gunstig gerekend en de architect heeft geen reductiefactor voor de lichtdoorlatendheid toegepast. Ook klopt de waarde van 0,78 niet, dit moet op basis van α 25 en β 0 is $C_{b,i}$ is dan 0,77. Maar bij kozijn 3 hebben ze niet de belemmering van de dichtbij zijnde schutting meegenomen, dus formeel gezien zou daar ook een lagere Cb,i waarde moeten staan, dus ik heb even verschillende berekeningen gemaakt, zie onderstaande.
Maar de eindconclusie is dat ze nog steeds voldoen aan het minimaal vereiste conform Bbl.

– Bereken de equivalente daglichtoppervlakte van doorlaat *i* met vergelijking (1).

$$A_{e,i} = A_{d,i} \times C_{b,i} \times C_{u,i} \times C_{LTA} \qquad (1)$$

waarin:

$A_{e,i}$ is de equivalente daglichtoppervlakte van doorlaat *i*, in m^2;

$A_{d,i}$ is de oppervlakte van de doorlaat *i*, in m^2;

$C_{b,i}$ is de belemmeringsfactor van doorlaat *i*;

$C_{u,i}$ is de uitwendige reductiefactor van doorlaat *i*;

C_{LTA} is de reductiefactor voor lichtdoorlatende materialen met een LTA waarde lager dan 0,60

C_{LTA} = *LTA* lichtdoorlatend materiaal / 0,60

Voor materialen met LTA ≥ 0,6 is deze factor gelijk aan 1

Tabel 1a — Belemmeringsfactor $C_{b,i}$ voor verticale en naar buiten hellende daglichtopeningen *i* als functie van de belemmeringshoek *α* (voor tegenoverliggende belemmeringen) en *β* (voor overstekken)

β in °		*α* in °												
Van	t.m.	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
-	0	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76	0,75	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72
0	1	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76	0,75	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72
1	2	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76	0,75	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72
2	3	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76	0,75	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72
3	4	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76	0,75	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72
4	5	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76	0,75	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72

Ik kom uit op het volgende en ik meen mij te herinneren dat wij vroeger altijd een C_{LTA} waarde van maximaal 0,9 hanteerde bij HR++ glas, kan hier alleen niks van terugvinden in de NEN, daar benoemen ze alleen de reductiefactor, maar laten het verder niet terugzien in een voorbeeld of iets dergelijks.
Ik heb daarom nog even een tweede berekening gemaakt met de lagere C_{LTA} waarde, ze voldoen nog steeds aan de eisen, maar je ziet wel verschil, ook met hun eigen berekening. Ze hebben alleen het verblijfsgebied berekend en niet de eisen voor verblijfsruimte. Nu zijn de VG en VR dezelfde ruimte, dus ook daar zijn geen verdere bijzonderheden. Eisen voor nieuwbouw zijn VG 10% en VR 0,5m², maar omdat het particulier opdrachtgeverschap is mogen ze voldoen aan eisen bestaande bouw en dat is alleen maar een eis voor VR van 0,5 m².

Verdieping		Ae,i	Ad,i	Cb,i	Cu,i	CLTA
BG	Kozijn 2	**0,92**	1,19	0,77	1	1
BG	Kozijn 3	**2,76**	3,58	0,77	1	1
1e	Kozijn 5	**1,14**	2,47	0,77	1	0,6
1e	Kozijn 6	**1,00**	1,3	0,77	1	1

Verdieping		Ae,i	Ad,i	Cb,i	Cu,i	CLTA
BG	Kozijn 2	**0,82**	1,19	0,77	1	0,9
BG	Kozijn 3	**2,48**	3,58	0,77	1	0,9
1e	Kozijn 5	**1,14**	2,47	0,77	1	0,6
1e	Kozijn 6	**0,90**	1,3	0,77	1	0,9

Verdieping		Ae,i	Ad,i	Cb,i	Cu,i	CLTA
BG	Kozijn 2	**0,92**	1,19	0,77	1	1
BG	Kozijn 3	**2,26**	3,58	0,63	1	1
1e	Kozijn 5	**1,14**	2,47	0,77	1	0,6
1e	Kozijn 6	**1,00**	1,3	0,77	1	1

Verdieping		Ae,i	Ad,i	Cb,i	Cu,i	CLTA
BG	Kozijn 2	**0,82**	1,19	0,77	1	0,9
BG	Kozijn 3	**2,03**	3,58	0,63	1	0,9
1e	Kozijn 5	**1,14**	2,47	0,77	1	0,6
1e	Kozijn 6	**0,90**	1,3	0,77	1	0,9

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hotmail.com>
Verzonden: maandag 1 september 2025 20:14
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Aanpassing stukken Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Dag 5.1.2e ,

Bijgevoegd de aangepaste tekeningen en spuiberekening.
De architect gaf nog het volgende aan:
De trapinfo is aan de tekeningen toegevoegd; vanwege particulier opdrachtgeverschap voldoet de bijgevoegde trap (toetsniveau bestaande bouw)
Voor het daglicht geldt hetzelfde, per verblijfsruimte min. 0,5 m2 glasoppervlakte waar ook aan voldaan wordt; zie de aanvulling op de BBL tekening.
Ventilatieberekening volgens de BBL tekening; voor de doorspuibaarheid zie de bijlage “spuiberekening”
De uitvoering van de dakkapel is te vinden op de bouwkundige details van blad BA-02; het matglas is toegevoegd op de details en op de gevelaanzichten en plattegrond van BA-01.

Bijgevoegd ook de documenten (stuk akte van levering, waarin de erfdienstbaarheid is gevestigd. Ook een artikel uit de koopovereenkomst met de bouwtekening als bijlage. Tot slot nog de informatie uit het Kadaster) over de erfdienstbaarheid tav de ramen en deuren in de achtergevel tov het perceel van Van Karnebeekstraat 70 is gevestigd. Ik ga ervan uit dat deze gegevens niet bij partijen terecht komen die hierbij geen partij zijn geweest, zoals 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e en 5.1.2e

From: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: Wednesday, August 27, 2025 7:18 AM
To: 5.1.2e <5.1.2e @hotmail.com>
Subject: Aanpassing stukken Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Goedemorgen,

Ik heb gezocht maar kon mijn aantekeningen niet weer vinden, maar het ging er wel om dat er een aantal zaken nog moeten worden verduidelijkt zoals;

- De vrije hoogte boven de trap. Ik wil graag een doorsnede over de trap ter plaatse van de looplijn om aan te tonen dat de bewoner(s) niet met een gebogen hoofd naar boven hoeft te lopen;
- De documentatie waaruit blijft dat er aan de achterzijde van het perceel geen strijdigheid is met het burgerlijk wetboek 5 (burenrecht);
- Aanpassing van de tekening en berekeningen, waaruit duidelijk blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen van Bbl zoals daglicht, ventilatie en spui als de ramen van de dakkapel worden uitgevoerd met ondoorzichtig glas en geen te openen delen in het kader van het burgerlijk wetboek 5 (burenrecht);
- Ook moet er duidelijk op tekening staan hoe de dakkapel wordt uitgevoerd, om dat tijdens ons gesprek naar voren kwam dat hier ondoorzichtig glas in komt, maar dit nergens uit de stukken blijkt.

Als er nog vragen zijn, hoor ik dat graag.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

From: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 9/4/2025 12:43:34 PM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: FW: Aanpassing stukken Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Hallo,

Hierbij de aangepaste stukken voor de Tuinstraat, ik zet deze vanwege het verzoek niet allemaal in IJVI.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Verzonden: maandag 1 september 2025 20:14
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Aanpassing stukken Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Dag 5.1.2e,

Bijgevoegd de aangepaste tekeningen en spuiberekening.
De architect gaf nog het volgende aan:
De trapinfo is aan de tekeningen toegevoegd; vanwege particulier opdrachtgeverschap voldoet de bijgevoegde trap (toetsniveau bestaande bouw)
Voor het daglicht geldt hetzelfde, per verblijfsruimte min. 0,5 m2 glasoppervlakte waar ook aan voldaan wordt; zie de aanvulling op de BBL tekening.
Ventilatieberekening volgens de BBL tekening; voor de doorspuibaarheid zie de bijlage “spuiberekening”
De uitvoering van de dakkapel is te vinden op de bouwkundige details van blad BA-02; het matglas is toegevoegd op de details en op de gevelaanzichten en plattegrond van BA-01.

Bijgevoegd ook de documenten (stuk akte van levering, waarin de erfdienstbaarheid is gevestigd. Ook een artikel uit de koopovereenkomst met de bouwtekening als bijlage. Tot slot nog de informatie uit het Kadaster) over de erfdienstbaarheid tav de ramen en deuren in de achtergevel tov het perceel van Van Karnebeekstraat 70 is gevestigd. Ik ga ervan uit dat deze gegevens niet bij partijen terecht komen die hierbij geen partij zijn geweest, zoals 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e en 5.1.2e

From: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: Wednesday, August 27, 2025 7:18 AM
To: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Subject: Aanpassing stukken Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Goedemorgen,

Ik heb gezocht maar kon mijn aantekeningen niet weer vinden, maar het ging er wel om dat er een aantal zaken nog moeten worden verduidelijkt zoals;

- De vrije hoogte boven de trap. Ik wil graag een doorsnede over de trap ter plaatse van de looplijn om aan te tonen dat de bewoner(s) niet met een gebogen hoofd naar boven hoeft te lopen;
- De documentatie waaruit blijft dat er aan de achterzijde van het perceel geen strijdigheid is met het burgerlijk wetboek 5 (burenrecht);

- Aanpassing van de tekening en berekeningen, waaruit duidelijk blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen van Bbl zoals daglicht, ventilatie en spui als de ramen van de dakkapel worden uitgevoerd met ondoorzichtig glas en geen te openen delen in het kader van het burgerlijk wetboek 5 (burenrecht);
- Ook moet er duidelijk op tekening staan hoe de dakkapel wordt uitgevoerd, om dat tijdens ons gesprek naar voren kwam dat hier ondoorzichtig glas in komt, maar dit nergens uit de stukken blijkt.

Als er nog vragen zijn, hoor ik dat graag.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.



- VOORGEVEL BESTAAND-

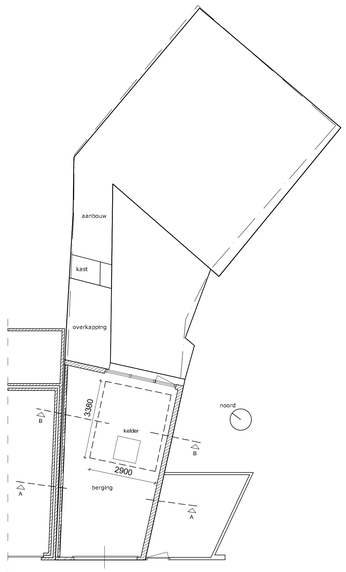
- VOORGEVEL GEWIJZIGD-

- RECHTER ZIJGEVEL BESTAAND-

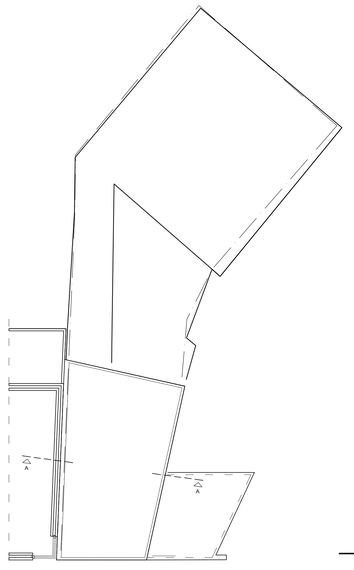
- RECHTER ZIJGEVEL GEWIJZIGD-

- ACHTERGEVEL BESTAAND-

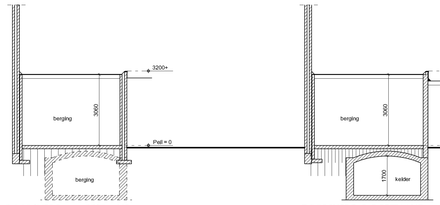
- ACHTERGEVEL GEWIJZIGD-



- BEGANE GROND BESTAAND-

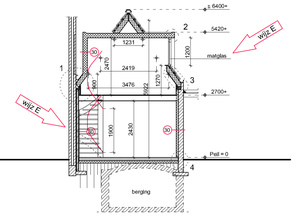


- IE VERDIEPING BESTAAND-

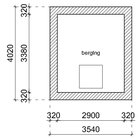


- DOORSNEDE A-A BESTAAND -

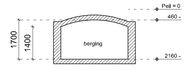
- DOORSNEDE B-B BESTAAND -



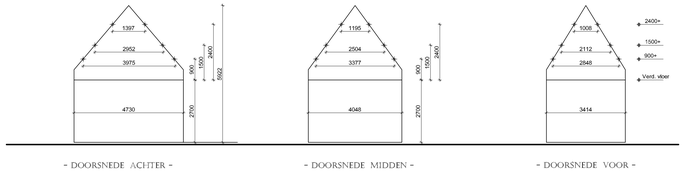
- DOORSNEDE A-A GEWIJZIGD -



- PLATTEGROND KELDER-



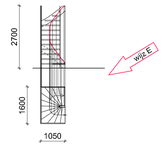
- DOORSNEDE KELDER-



- DOORSNEDE ACHTER -

- DOORSNEDE MIDDEN -

- DOORSNEDE VOOR -



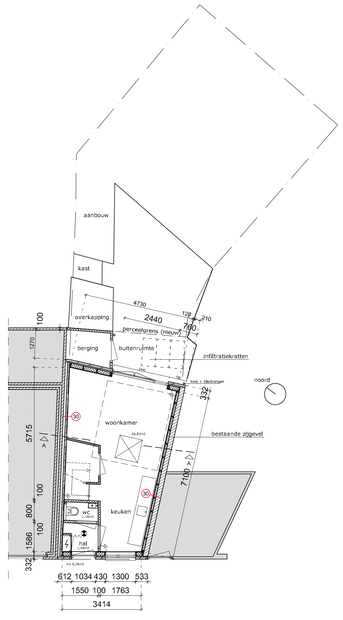
Partituliere opdrachtgever
eisen trap: toetsniveau bestaande bouw
trapbreedte min. 700mm
vrije hoogte boven looplijn 1900mm
aantrede min. 130mm
optrede max. 220mm

Toegepaste trap:
trapbreedte: 800mm
aantrede:157mm
optrede: 208mm
vrije hoogte boven de looplijn: 1900mm

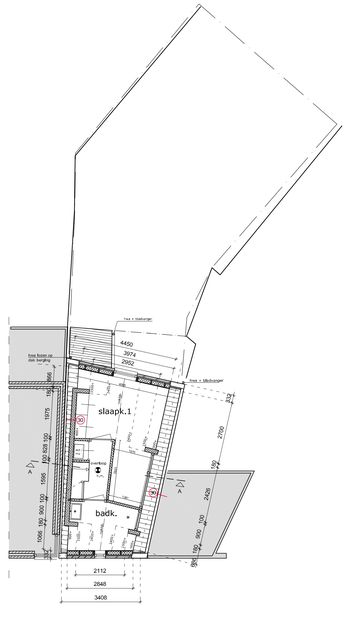
VOLDOET



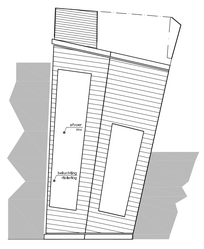
Gemeente Zwolle
Tuinstraat naast nr. 71
Schaal 1:500



- BEGANE GROND GEWIJZIGD-



- IE VERDIEPING GEWIJZIGD-



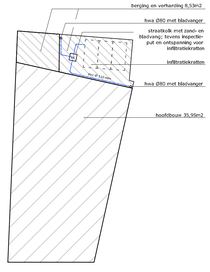
- DAK-

Infiltratie

hoofdbouw 35,95m2
berging en verharding 8,53m2
oppervlakte 44,48m2

benodigde capaciteit:
44,48m2 x 20mm/m2=890 liter
oplossing:
3 kratten x 300 liter = 900 liter

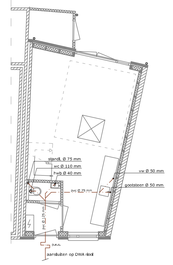
Voorschriften voor het plaatsen:
- minimaal 300mm grondafdekking
- aanlegdiepte op of boven de hoogst - bekende plaatselijke grondwaterstand
- voorzien van ontluchting



Riolering

Afvoer HWA en RWA aansluiten op de infiltratievoorziening
Afvoer DWA aansluiten op het dwa-riool in de straat
Liggende leidingen DWA min. Ø75mm.
Definitieve diameter en ligging van de riolering door de installateur te bepalen

pvc Ø 110 HWA en RWA Leidingkleur: Grijs
DWA Leidingkleur: Bruin
sk Straatkolk
p.e.s. Polderexpansiestuk



- AFVOER DWA -

- AFVOER EN INFILTRATIE REGENWATER-

Materiaal en kleurstaat woning

Gevels:	Baksteen	Rood
Voegwerk gevels:	Zand-cement	donker
Kozijnen:	Hout	Wit
Ramen:	Hout	Wit
Raamdorpels:	Beton	Antraciet
Voordeur:	Hout	Antraciet
Dakbedekking:	Gebakken pan	Rood
Hwa pijpen:	Kunststof	Grijs naturel
Muurafdekker:	Zink	Naturel

Algemeen

- Maatvoering in het werk controleren
- Alle dragend uit te voeren constructieonderdelen volgens nadere opgave constructeur

Renvooi

- Beton
- Baksteen bestaand
- Baksteen nieuw
- HSB wand
- Voorzetwand
- Isolatie
- 30 WBDBO 30 mln.
- R.m. Rookmelder volgens tekening gekoppeld en aangesloten op lichtnet conform 2555:2008

Project : Zwolle - Tuinstraat naast 71
Het verbouwen van een pand tot woning

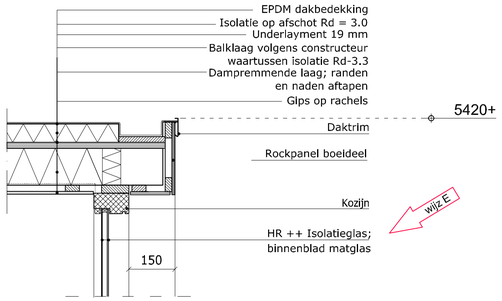
Onderdeel :	Plattegrond, gevels, doorsneden en situatie		
Opdrachtgever :			
Fase :	Bouwaanvraag	Status :	Voorlopig
Datum :	13 juni 2022	Schaal :	1:100

Gewijzigd :	
B :	31-08-2022
C :	13-01-2023
D :	21-05-2025
E :	27-08-2025

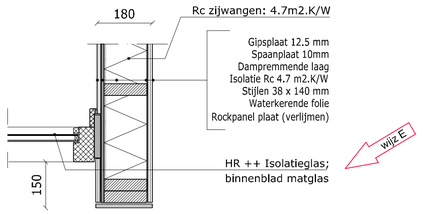
Werknr. :

Bladnr. : BA-01

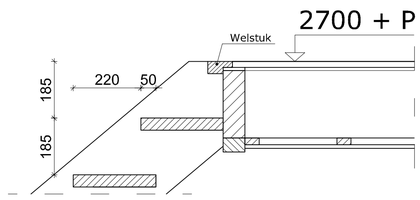
SPIJKERBOER bouwadvies
Hogehuisstraat 3
8271 BR IJSSELMUIDEN
038 - 7851228
info@spijkerboerbouwadvies.nl
www.spijkerboerbouwadvies.nl



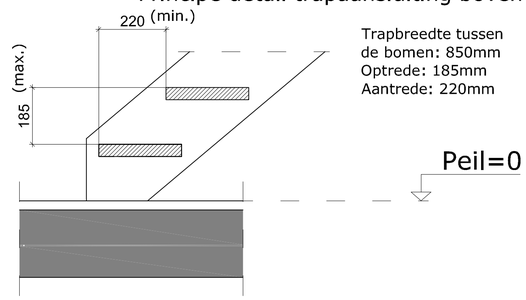
- DETAIL 2 -



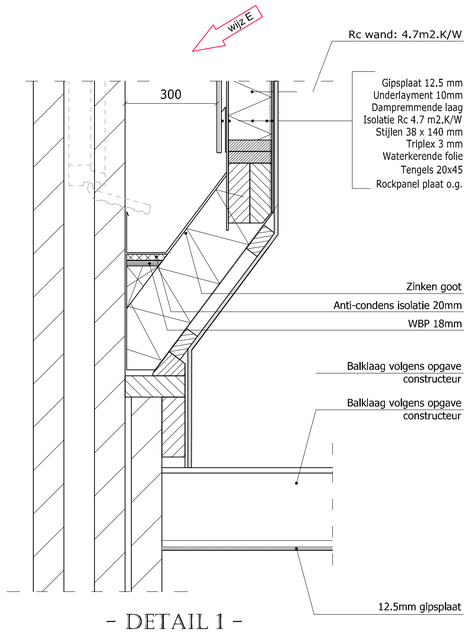
- DETAIL 5 -



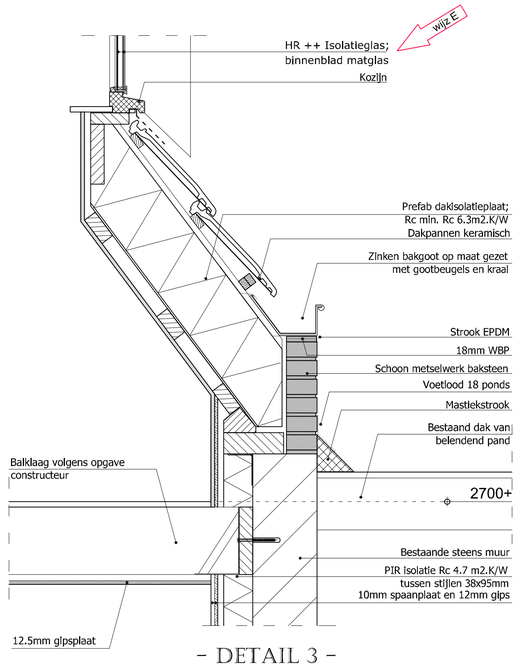
Principe detail trapaansluiting boven



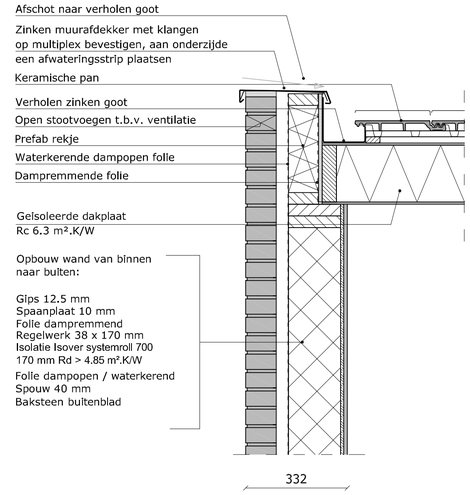
Principe detail trapaansluiting onder



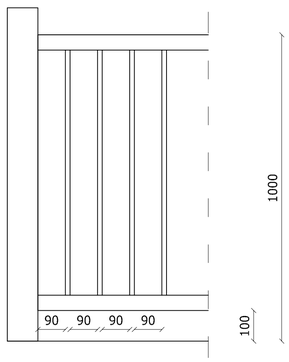
- DETAIL 1 -



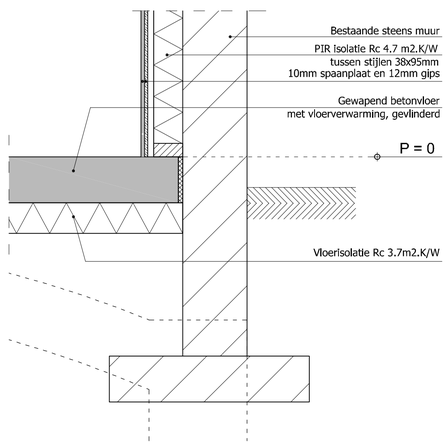
- DETAIL 3 -



- DETAIL 6 -



PRINCIPEDETAIL TRAPHEK
Conform BBL
Hoogte ≥ 1 meter
Openingen ≤ 100 mm



- DETAIL 4 -

Partituliere opdrachtgever
eisen trap: toetsniveau bestaande bouw
trapbreedte min. 700mm
vrije hoogte boven looplijn 1900mm
aantrede min. 130mm
optrede max. 220mm

Algemeen

- Maatvoering in het werk controleren
- Alle dragend uit te voeren constructieonderdelen volgens nadere opgave constructeur

Renvooi

- Metselwerk bestaand
- Baksteen nieuw
- Kalkzandsteen nieuw
- Lichte scheidingswand
- Beton
- HSB element
- Isolatie
- R.m. Rookmelder volgens tekening gekoppeld en aangesloten op lichtnet

Project : Zwolle - Tuinstraat naast 71
Het verbouwen van een pand tot woning

Onderdeel :	Principedetails		
Opdrachtgever :	5.1.2e		
Fase :	Bouwaanvraag	Status :	Voorlopig
Datum :	13 juni 2022	Schaal :	1:10

Gewijzigd :	
A :	25-07-2022
B :	21-05-2025
C :	27-08-2025
D :	

Werknr. : 5.1.2e

Bladnr. : BA-02

SPIJKERBOER bouwadvies
Hogehuisstraat 3
8271 BR IJSSELMUIDEN
038 - 7851228
info@spijkerboerbouwadvies.nl
www.spijkerboerbouwadvies.nl

Bijlage - Spuiberekening

1. Wettelijk Kader

Conform **artikel 4.131 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)** geldt voor nieuwe bouwwerken dat:

- **Verblijfsgebieden** (zoals woonkamer/keuken) moeten een spuivoorziening hebben met een capaciteit van **ten minste 6 dm^3/s per m^2 vloeroppervlakte**.
- **Verblijfsruimten** (zoals slaapkamers) moeten een spuivoorziening hebben met een capaciteit van **ten minste 3 dm^3/s per m^2 vloeroppervlakte**.

Beide typen ruimten dienen te voldoen aan de eisen van **NEN 1087** voor de bepaling van de capaciteit van de spuiventilatie.

2. Spuiberekeningen

Woonkamer / Keuken (verblijfsgebied):

- **Oppervlakte**: 25,9 m^2
- **Benodigde spuicapaciteit**:
  25,9 m^2 × **6 dm^3/s per m^2** = **155,4 dm^3/s**

Slaapkamer (verblijfsruimte):

- **Oppervlakte**: 9,67 m^2
- **Benodigde spuicapaciteit**:
  9,67 m^2 × **3 dm^3/s per m^2** = **29,0 dm^3/s**

3. Reductiefactoren

- **Woonkamer / Keuken**: Uitgangspunt is dat er **twee tegenoverliggende gevels** zijn voor **kruisventilatie**, dus **reductiefactor = 1,0**.
- **Slaapkamer**: Er is maar **1 raam in 1 gevel** voor ventilatie, dus de **reductiefactor is 0,5**.

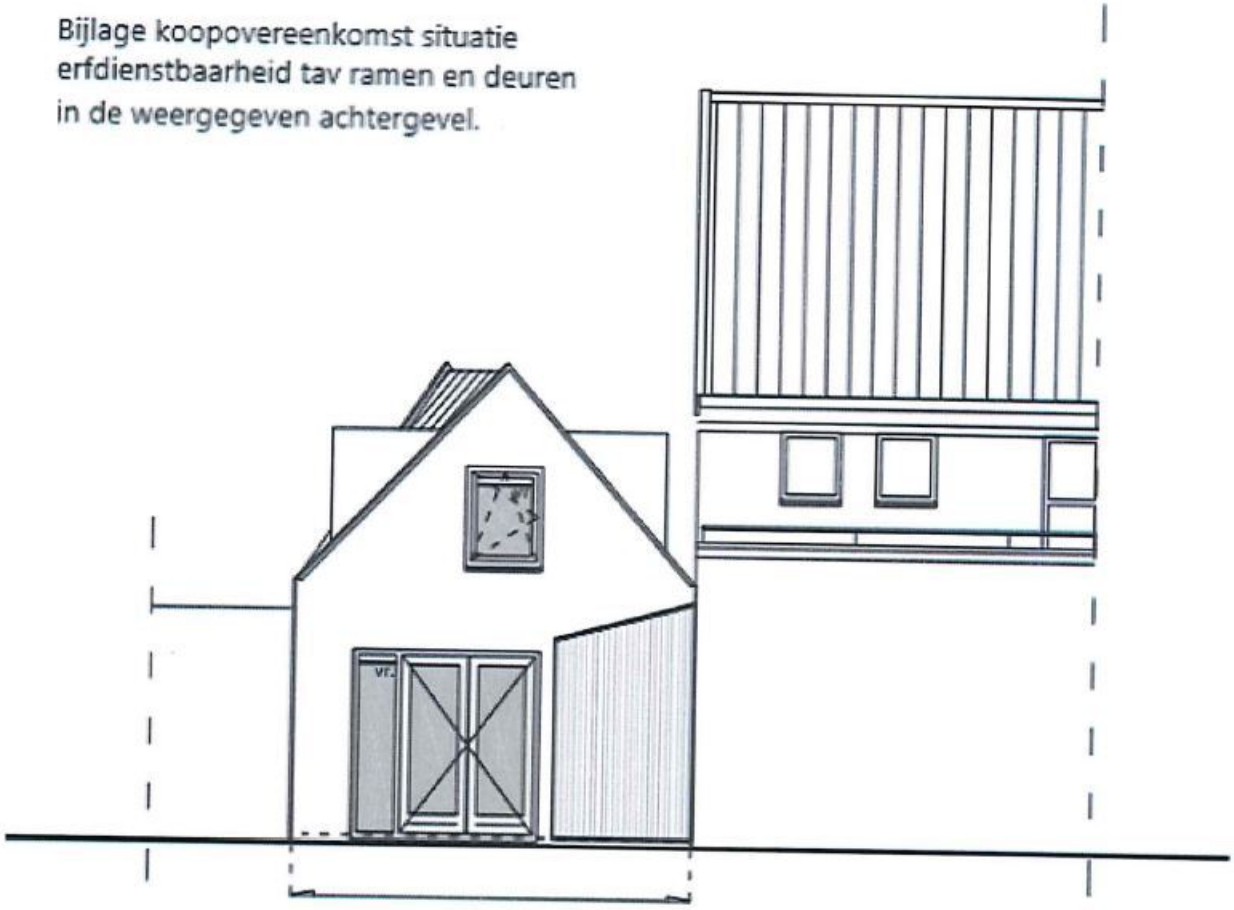
4. Werkelijke capaciteit van de spuivoorzieningen

Ruimte	Oppervlakte	Benodigd	Red. factor	Gecorr eis	Vrije spuivlakte	Werkelijke capaciteit	Voldoet?
Woonkamer / Keuken	25,9	155,4	1,0	155,4	0,65	162,5	✓ Ja
Slaapkamer	9,67	29,0	0,5	58,0	0,68	170,0	✓ Ja

5. Conclusie

Beide verblijfsgebieden voldoen aan de eisen van **artikel 4.131 van het Bbl** voor natuurlijke spuiventilatie. De beschikbare spuivlakten zijn voldoende om de vereiste luchtverversing te garanderen.

Bijlage koopovereenkomst situatie
erfdienstbaarheid tav ramen en deuren
in de weergegeven achtergevel.



- ACHTERGEVEL GEWIJZIGD-

kadaster

BETREFT
Zwolle G 12109

UW REFERENTIE
3509644_1

GELEVERD OP
01-09-2025 - 10:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11214035902

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-08-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-08-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Zwolle G 12109 Kadastrale objectidentificatie: 06956121097000 0
Locatie	Van Karnebeekstraat 70 8011 JK Zwolle Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie	0193010000099583
Kadastrale grootte	95 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	203093 - 502277
Omschrijving	Wonen
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Zwolle G 10417

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 84194/197 Stuk betreffende erfdienstbaarheden
Ingeschreven op	09-05-2022 om 14:57

10. Bedenktijd. ----------
Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de --------
koopovereenkomst deze koop te ontbinden is vervallen door verloop van deze ----
termijn. ----------
11. Energieprestatiecertificaat. ----------
Koper verklaart dat verkoper hem het energieprestatiecertificaat van het ----------
gekochte ter beschikking heeft gesteld. ----------

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID ----------

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst wordt bij deze akte ----------
gevestigd en aanvaard: ----------

- ten behoeve van het aan verkoper in eigendom blijvende perceel, kadastraal ------
bekend gemeente **Zwolle, sectie G, nummer 12110** *(afkomstig van het thans* ------
vervallen kadastrale perceel: Zwolle, sectie G, nummer 10417), groot ----------
zesenveertig centiare, als heersend erf; en ----------
- ten laste van het gekochte, kadastraal bekend gemeente **Zwolle, sectie G,** ----------
nummer 12109 *(afkomstig van het thans vervallen kadastrale perceel: Zwolle,* -----
sectie G, nummer 10417), vijfennegentig centiare, als dienend erf; ----------

de navolgende erfdienstbaarheid: ----------
de erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen ----------
die inhoudt het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, ----------
doorzichtige ramen, licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf te gestichte ----
opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de erfgrens van het dienend -----
erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet ----------
genoemde beperkingen geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het ----------
dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken. ----------
De hiervoor omschreven situatie die tot stand mag worden gebracht dan wel in --------
stand mag worden gehouden, blijkt uit de aan de koopovereenkomst vastgemaakte ---
bouwtekening. ----------
Bepalingen ----------
De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit ---
vrijgevigheid. ----------

artikel 24 Erfdienstbaarheid ramen en deuren
Koper is ermee bekend dat na het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering, bij de splitsing van het perceel, een erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Het bij deze koopovereenkomst gekochte perceel zal hierbij het lijdende erf zijn. De erfdienstbaarheid zal bestaan uit het dulden van ramen en deuren in de nieuw te bouwen woning (zoals weergegeven op de bouwtekening van de te bouwen woning op perceel B). Deze ramen zullen zich binnen 2 meter van de erfgrens bevinden en zullen niet vaststaan en niet ondoorzichtig zijn. Zie bijlage situatie erfdienstbaarheid ter verduidelijking.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

From: "5.1.2e "

Sent: 2/23/2026 8:02:53 AM +00:00

To: "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>

Cc:

Subject: FW: Aanvullende stukken Tuinstraat 73

Ha 5.1.2e , kan jij beoordelen of deze akte zo voldoende is om aan te tonen dat er geen privaatrechtelijke beperkingen zijn voor het realiseren van een 'normaal' raam aan de achterzijde?



5.1.2e

5.1.2e

Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle

Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

T: 5.1.2e

E: 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hotmail.com>
Verzonden: vrijdag 6 februari 2026 12:53
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Aanvullende stukken Tuinstraat 73

Beste 5.1.2e en 5.1.2e ,

bijgevoegd de geanonimiseerde akte van levering en de aangepaste daglichtberekening. Hopelijk is dit zo voldoende. De koopovereenkomst beslaat enorm veel bladzijden vanwege de bijlagen, vandaar dat we die in eerste instantie niet hebben geanonimiseerd (jullie hebben daar al wel gekopieerde passages uit), mocht daar ook nog iets uit benodigd zijn, dan horen we het graag.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e en 5.1.2e

KV/2221004.02

AKTE VAN LEVERING MET VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Levering van Van Karnebeekstraat 70 te 8011 JK Zwolle

Heden, **de negende mei tweeduizend tweeëntwintig**, verschenen voor mij, ----------
5.1.2e, notaris gevestigd te Amstelveen: ----------

1. 5.1.2e werkzaam ten kantore van Amson & Kolhoff -- Notarissen te Amstelveen aan de Amsterdamseweg 421, (postcode 1181 BP), ----- geboren te Diemen op vierentwintig mei negentienhonderd eenenzestig, ten ----- deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: ----------
[redacted] hierna samen te ------ noemen: 'verkoper'; ----------
2. 5.1.2e, werkzaam ten kantore van Amson & ---------- Kolhoff Notarissen te Amstelveen aan de Amsterdamseweg 421, (postcode ---------- 1181 BP), geboren te Purmerend op vijf oktober negentienhonderd ---------- drieëntachtig, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van een ----------
[redacted] hierna te noemen: 'koper'. ----------

VOLMACHTEN ----------
Van voormelde volmacht verlening aan de comparanten sub 1. en 2. blijkt uit vier ----- (4) onderhandse volmachten welke aan deze akte zijn gehecht. ----------
De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden als volgt. ----------

A. DOEL VAN DEZE AKTE ----------
Deze akte heeft ten doel koper het hierna te omschrijven registergoed te leveren ----- ter uitvoering van de tussen verkoper en koper gesloten schriftelijke ----------

koopovereenkomst ("de koopovereenkomst").

B. KOOPOVEREENKOMST

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte de dato tweeëntwintig april tweeduizend tweeëntwintig, die aan deze akte is gehecht.
Koper bevestigt een door beide partijen getekend exemplaar van de koopovereenkomst te hebben ontvangen.
De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt de volgende onroerende zaak:

- het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aan- en toebehoren, gelegen te **Van Karnebeekstraat 70 te 8011 JK Zwolle**, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie G, nummer 12109 *(afkomstig van het thans vervallen kadastrale perceel: Zwolle, sectie G, nummer 10417)* ter grootte van vijfennegentig centiare (95 ca), *welk perceel belast is met een opstalrecht nutsvoorziening ten behoeve van de Provincie Overijssel*;

verder ook te noemen: 'het gekochte'.

BAG

Het hiervoor vermelde adres van het gekochte is overeenkomstig de Basisregistraties voor adressen en gebouwen.

Uitmeting

Het gekochte betreft een geheel kadastraal perceel.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte (afkomstig van het thans vervallen kadastrale perceel: Zwolle, sectie G, nummer 10417) werd verkregen door verkoper, ieder voor een gelijk deel, door levering krachtens koop.
Van deze levering blijkt uit een akte, op vier september tweeduizend twintig verleden voor een waarnemer van 5.1.2e, notaris te Zwolle verleden.
Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vier september tweeduizend twintig in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 78950 nummer 192.
Uit deze akte blijkt van:

- kwijting voor de betaling van de koopprijs;
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

De akte maakt geen melding van bezwarende erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten of kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, dan wel bij kettingbeding aan rechtsopvolgers op te leggen persoonlijke verplichtingen, tenzij uit deze akte anders blijkt.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs van het gekochte bedraagt: [redacted]

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Omzetbelasting

Verkoper staat er tegenover koper voor in dat de koopprijs niet behoeft te worden vermeerderd met omzetbelasting.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Ter zake van de koop en levering gelden voorts de volgende bepalingen:

1. <u>Feitelijke staat van het gekochte.</u>
   Koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat van het gekochte zoals koper en verkoper zijn overeengekomen in de koopovereenkomst, behoudens normale slijtage.
2. <u>Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten/beperkingen.</u>
   Verkoper levert het gekochte:
   - vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan;
   - vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten ten laste van het gekochte;
   - vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek;
   - vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst,

   een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.
   In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheken.
3. <u>Juridische garanties van verkoper.</u>
   Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen thans niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
   Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
   Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
   Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op

grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

4. Directe aanvaarding in eigen gebruik.
Het gekochte wordt vandaag geleverd vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van gebruik en ontruimd, behoudens de meeverkochte roerende zaken.

5. Aflevering. Overgang van het risico.
De aflevering van het gekochte aan koper heeft plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.

6. Verrekening van vaste lasten.
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen ter zake van de eigendom van het gekochte worden geheven zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.
Het door de koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft koper via de afrekening van de notaris aan verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.
De gebruikerslasten over het lopende jaar worden door verkoper niet met koper verrekend en blijven ten laste van de verkoper.

7. Overdracht van rechten.
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte ten opzichte van derden heeft of mocht verkrijgen, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architecten en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het gekochte toegebrachte schade, gaan over op koper en worden zoveel nodig bij deze door verkoper geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt.
Koper is bevoegd en wordt hierbij door verkoper gemachtigd de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mede te delen.
Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens aan koper te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan koper te overhandigen.

8. Overdrachtsbelasting, kadastertarief en kosten.
De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.

9. Ontbindende voorwaarden.
Alle eventueel ter zake van de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn thans uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

10. Bedenktijd. ----------
Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden is vervallen door verloop van deze termijn. ----------
11. Energieprestatiecertificaat. ----------
Koper verklaart dat verkoper hem het energieprestatiecertificaat van het gekochte ter beschikking heeft gesteld. ----------

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID ----------

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst wordt bij deze akte gevestigd en aanvaard: ----------

- ten behoeve van het aan verkoper in eigendom blijvende perceel, kadastraal bekend gemeente **Zwolle, sectie G, nummer 12110** *(afkomstig van het thans vervallen kadastrale perceel: Zwolle, sectie G, nummer 10417)*, groot zesenveertig centiare, als heersend erf; en ----------
- ten laste van het gekochte, kadastraal bekend gemeente **Zwolle, sectie G, nummer 12109** *(afkomstig van het thans vervallen kadastrale perceel: Zwolle, sectie G, nummer 10417),* vijfennegentig centiare, als dienend erf; ----------

de navolgende erfdienstbaarheid: ----------

de erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen ----------

die inhoudt het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, doorzichtige ramen, licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf te gestichte opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de erfgrens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken. ----------

De hiervoor omschreven situatie die tot stand mag worden gebracht dan wel in stand mag worden gehouden, blijkt uit de aan de koopovereenkomst vastgemaakte bouwtekening. ----------

Bepalingen ----------

De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid. ----------

KWIJTING ----------

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen. ----------

FISCALE VERKLARING ----------

Ter berekening van de op deze akte verschuldigde overdrachtsbelasting verklaren partijen: ----------

- dat namens de koper wordt opgave gedaan van het bedrag aan overdrachtsbelasting dat de koper moet betalen, een bedrag van [redacted] ----------

- dat dit bedrag is berekend naar het tarief van acht procent (8%) van artikel 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer, over de hiervoor vermelde koopprijs. Hoewel het object een woning is, gaat het volgens de koper niet als diens hoofdverblijf worden gebruikt.

DOORHALING

Verkoper en koper verlenen, voor zoveel nodig, bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht aan te bieden ter inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en de gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn de navolgende stukken vastgemaakt:

- de koopovereenkomst;
- de twee (2) volmachten verkoper;
- de twee (2) volmachten koper.

SLOT

De comparanten, van wie de identiteit door mij, notaris, is vastgesteld, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Amstelveen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden een concept van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend,

om veertien uur en vijftig minuten.

(Volgt handtekening)

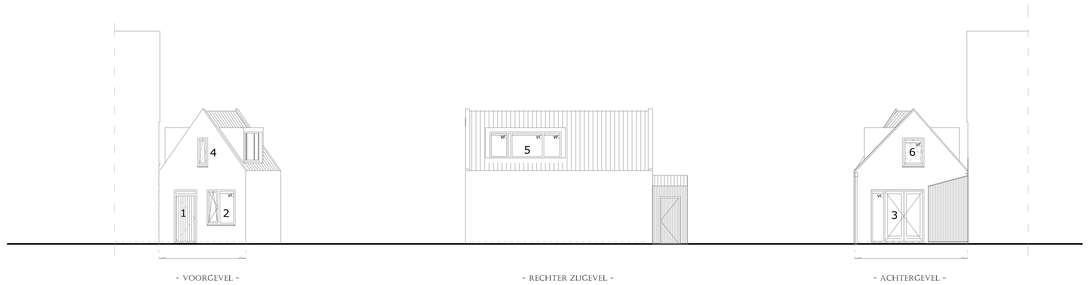
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Mr. M.E. AMSON
NOTARIS TE AMSTELVEEN

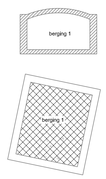
5.1.2e

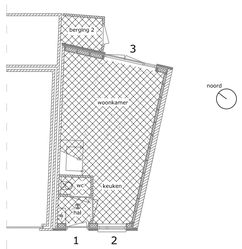
Ondergetekende, 5.1.2e notaris te Amstelveen, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

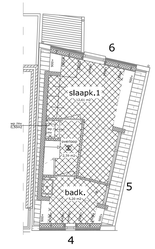
5.1.2e



- VOORGEVEL - - RECHTER ZIJGEVEL - - ACHTERGEVEL -







- KELDER -

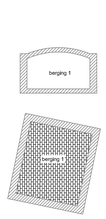
Gebruiksoppervlakte (overige gebruiksfunctie)

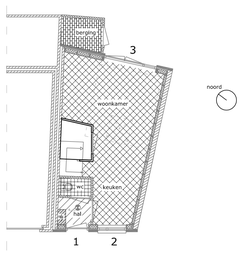
- BEGANE GROND -

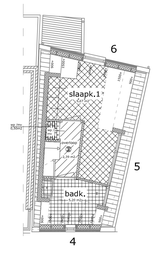
Gebruiksoppervlakte (woonfunctie)

- 1E VERDIEPING -

Gebruiksoppervlakte (woonfunctie)







- KELDER -

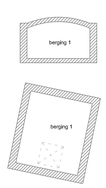
Onbenoemde ruimte (overige gebruiksfunctie)

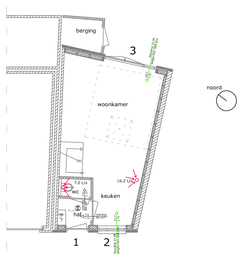
- BEGANE GROND -

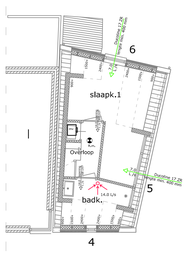
Verblijfsgebied (woonfunctie)
Verkeersruimte (woonfunctie)
Toiletruimte (woonfunctie)
Meterruimte (woonfunctie)
Onbenoemde ruimte (woonfunctie)

- 1E VERDIEPING -

Verblijfsgebied (woonfunctie)
Verkeersruimte (woonfunctie)
Toiletruimte (woonfunctie)
Onbenoemde ruimte (woonfunctie)







- KELDER -

- BEGANE GROND -

Ventilatie stromingsschema

- 1E VERDIEPING -

Ventilatie stromingsschema

GO VB

Kelder

Ruimte	Functie	Ben. volgens BB	GO in m²	VR in m²
Berging 1	Overige gebruiksfunctie	Onbenoemde ruimte	9,80	
Gebruiksoppervlakte	Woonfunctie		9,80 m²	

Begane grond

Ruimte	Functie	Ben. volgens BB	GO in m²	VR in m²
Meterkast	Woonfunctie	Meterruimte	0,27	
Hal	Woonfunctie	Verkeersruimte	1,6	
Woonk./Keuken	Woonfunctie	Verblijfsruimte	25,90	25,90
Toilet	Woonfunctie	Toiletruimte	1,19	
Berging 2	Woonfunctie	Onbenoemde ruimte	2,64	
Gebruiksoppervlakte	Woonfunctie		31,60 m²	
Verblijfsgebied	Woonfunctie		25,90 m2	

1e Verdieping

Ruimte	Functie	Ben. volgens BB	GO in m²	VR in m²
Overloop	Woonfunctie	Verkeersruimte	2,39	
Slaapkamer 1	Woonfunctie	Verblijfsruimte	12,61	9,67
CV / MV	Woonfunctie	Onbenoemde ruimte	0,50	
Badkamer	Woonfunctie	Badruimte	5,20	
Gebruiksoppervlakte	Woonfunctie		20,70 m2	
Verblijfsgebied	Woonfunctie		9,67 m2	

Totaal

Gebruiksoppervlakte	Woonfunctie	62,10 m2		
Verblijfsgebied	Woonfunctie	35,57 m2 =	57,28	%

Min. Eis: 55% ; aanwezig 65,12 % voldoet

Particulier opdrachtgeverschap
toetsniveau bestaande bouw
min. opp. VG 10m2

DAGLICHT

Verblijfsgebied begane grond (woonkamer en keuken)

Eis volgens bouwbesluit:
Ae;i moet groter zijn dan 10 % van vloeroppervlakte

Oppervlakte verblijfsgebied bgg. 25,90 m²
25,9 x 10% = 2,59 m²

Kozijn	Ad;i	α	β	Cb;i	Ae;i
2	1,19	25	15	0,75	0,89 m2
3	3,58	25	15	0,75	2,69 m2
Totaal					3,58 m2

Ae;i = 3,6 m2
Eis = 2,6 m2
Voldoet ja/nee Ja

Verblijfsgebied 1e verdieping

Eis volgens bouwbesluit:
Ae;i moet groter zijn dan 10 % van vloeroppervlakte

Oppervlakte verblijfsgebied verd. 10,30 m²
10,3 x 10% = 1,03 m²

Kozijn	Ad;i	α	β	Cb;i	Ae;i
5	2,47	25	20	0,74	1,83 m2
6	1,3	25	15	0,75	0,98 m3
Totaal					2,8 m2

Ae;i = 2,8 m2
Eis = 1,0 m2
Voldoet ja/nee Ja

VENTILATIE BALANS

Roostermodel: Ducoline 17 ZR en Ducoline 23 ZR

Begane grond

Ruimte	Oppervlakte m2	Eis dm3/s/m2	Benodigd dm3/s	Aanvoer via	dm3/s	Afvoer naar	dm3/s	Wandopening cm²	Roosterlengte m'
Woonk./ keuken	25,90	0,9	23,3	Roosters	23,3	MV afzuigpunten	16,3		1,03
						Hal	7,0	84,0	
Hal	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Woonk./ keuken	8,0	wc	7,0	84,0	
Berging 1	9,80	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.	Overloop	1,0 n.v.t.		
Berging 2	2,64	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.		
Toilet	n.v.t.	n.v.t.	7,0	Hal	7,0	MV afzuigpunt	7,0	84,0	

1e Verdieping

Ruimte	Oppervlakte m2	Eis dm3/s/m2	Benodigd dm3/s	Aanvoer via	dm3/s	Afvoer naar	dm3/s	Wandopening cm²	Roosterlengte m'
Slaapkamer 1	12,61	0,9	11,3	Roosters	14,0	Overloop	14,0	168,0	0,65
Badkamer	n.v.t.	14	14,0	Overloop	14,0	Mv afzuigpunt	14,0	168,0	
Overloop 1e verd.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Slaapkamer 1	14,0	Badkamer	14,0	168,0	

Algemeen

- Particulier opdrachtgeverschap, min. eis: toetsen als bestaande bouw
- Ventilatie installatie volgens NEN 1087

Renvooi



Project : Zwolle - Tuinstraat naast 71
Het verbouwen van een pand tot woning

Onderdeel :	Tekeningen t.b.v. bouwbesluitberekeningen		
Opdrachtgever :	[redacted]		
Fase :	Bouwaanvraag	Status :	Voorlopig
Datum :	17 mei 2022	Schaal :	1:100

Gewijzigd :
C : 21-05-2025
D : 27-08-2025
E : 05-02-2026

Werknr. : 5.1.2x

Bladnr. : BBS-01

SPIJKERBOER bouwadvies
Hogehulsstraat 3
8271 BR IJSSELMUIDEN
038 - 7851228
info@spijkerboerbouwadvies.nl
www.spijkerboerbouwadvies.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 8, 9

From: "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Sent: 4/1/2026 4:49:10 PM +00:00
To: "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Fw: Aanvullende stukken Tuinstraat 73

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: Friday, February 27, 2026 10:59:02 AM
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Aanvullende stukken Tuinstraat 73

Beste [redacted]
Dit is reeds op 1 september aan [redacted] verstuurd, zie bijlagen.
Groet, [redacted]

Verzonden vanaf Outlook voor Android

Van: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Verstuurd: vrijdag, februari 27, 2026 9:46:04 a.m.
Aan: [redacted] <[redacted]>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Aanvullende stukken Tuinstraat 73

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Zoals gisteren aan de telefoon aangegeven hebben we de koopovereenkomst gisteren besproken. Om het document goed te kunnen beoordelen hebben we de bouwtekening waar in de passage over erfdienstbaarheid (halverwege pagina 5) naar verwezen wordt nodig. Kunnen jullie deze nog sturen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
[redacted]
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: [redacted]
E: [redacted]@zwolle.nl

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 6 februari 2026 12:53
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: Aanvullende stukken Tuinstraat 73

Beste [redacted] en [redacted],

bijgevoegd de geanonimiseerde akte van levering en de aangepaste daglichtberekening. Hopelijk is dit zo voldoende. De koopovereenkomst beslaat enorm veel bladzijden vanwege de bijlagen, vandaar dat we die in eerste instantie niet hebben geanonimiseerd (jullie hebben daar al wel gekopieerde passages uit), mocht daar ook nog iets uit benodigd zijn, dan horen we het graag.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e en 5.1.2e

artikel 24 Erfdienstbaarheid ramen en deuren
Koper is ermee bekend dat na het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering, bij de splitsing van het perceel, een erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Het bij deze koopovereenkomst gekochte perceel zal hierbij het lijdende erf zijn. De erfdienstbaarheid zal bestaan uit het dulden van ramen en deuren in de nieuw te bouwen woning (zoals weergegeven op de bouwtekening van de te bouwen woning op perceel B). Deze ramen zullen zich binnen 2 meter van de erfgrens bevinden en zullen niet vaststaan en niet ondoorzichtig zijn. Zie bijlage situatie erfdienstbaarheid ter verduidelijking.

kadaster

BETREFT
Zwolle G 12109

UW REFERENTIE
3509644_1

GELEVERD OP
01-09-2025 - 10:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11214035902

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-08-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-08-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Zwolle G 12109 Kadastrale objectidentificatie: 06956121097000 0
Locatie	Van Karnebeekstraat 70 8011 JK Zwolle Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie	0193010000099583
Kadastrale grootte	95 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	203093 - 502277
Omschrijving	Wonen
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Zwolle G 10417

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 84194/197 Stuk betreffende erfdienstbaarheden
Ingeschreven op	09-05-2022 om 14:57

10. Bedenktijd. ----------
Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de --------
koopovereenkomst deze koop te ontbinden is vervallen door verloop van deze ----
termijn. ----------
11. Energieprestatiecertificaat. ----------
Koper verklaart dat verkoper hem het energieprestatiecertificaat van het ----------
gekochte ter beschikking heeft gesteld. ----------

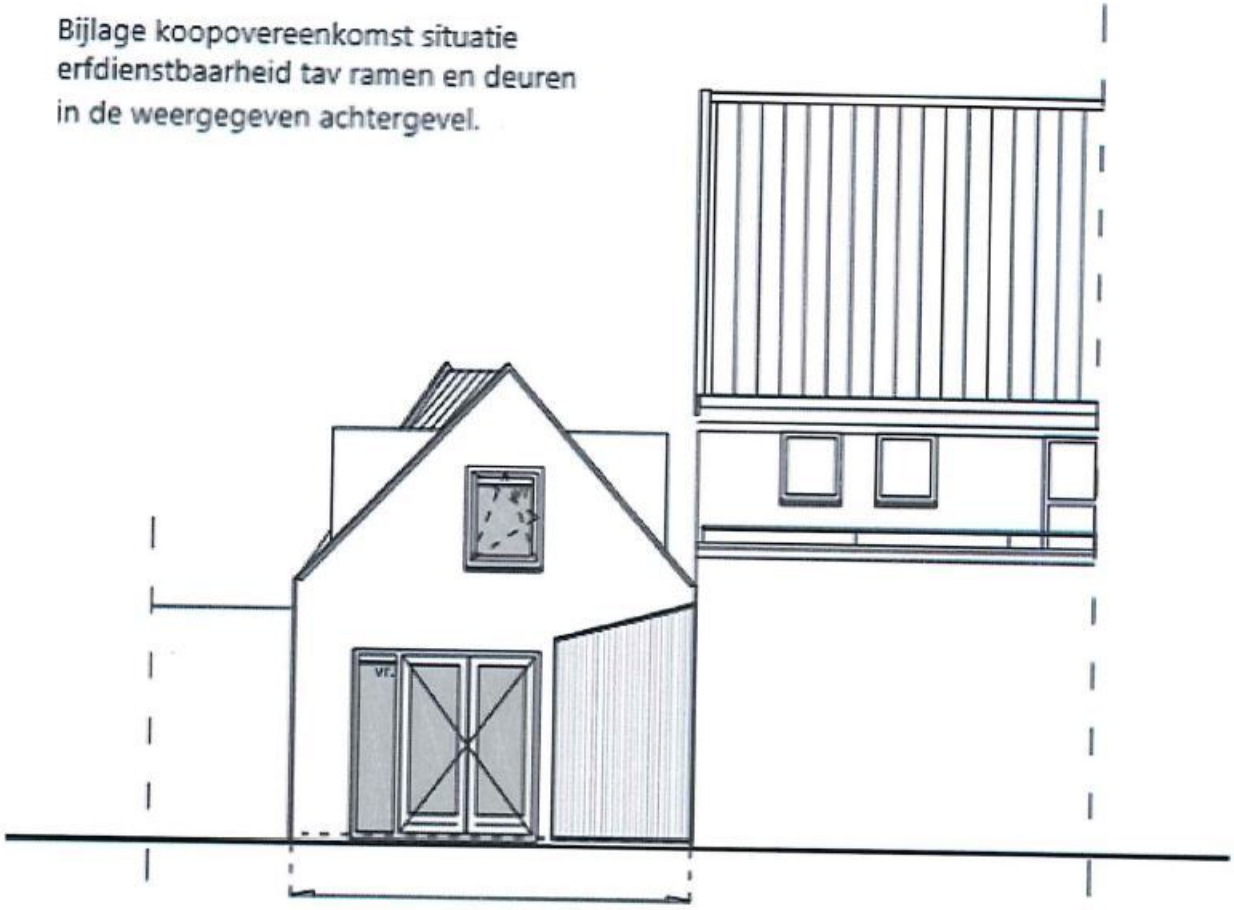
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID ----------

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst wordt bij deze akte ----------
gevestigd en aanvaard: ----------

- ten behoeve van het aan verkoper in eigendom blijvende perceel, kadastraal ------
bekend gemeente **Zwolle, sectie G, nummer 12110** *(afkomstig van het thans* ------
vervallen kadastrale perceel: Zwolle, sectie G, nummer 10417), groot ----------
zesenveertig centiare, als heersend erf; en ----------
- ten laste van het gekochte, kadastraal bekend gemeente **Zwolle, sectie G,** ----------
nummer 12109 *(afkomstig van het thans vervallen kadastrale perceel: Zwolle,* -----
sectie G, nummer 10417), vijfennegentig centiare, als dienend erf; ----------

de navolgende erfdienstbaarheid: ----------
de erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen ----------
die inhoudt het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, ----------
doorzichtige ramen, licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf te gestichte ----
opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de erfgrens van het dienend -----
erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet ----------
genoemde beperkingen geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het ----------
dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken. ----------
De hiervoor omschreven situatie die tot stand mag worden gebracht dan wel in --------
stand mag worden gehouden, blijkt uit de aan de koopovereenkomst vastgemaakte ---
bouwtekening. ----------
Bepalingen ----------
De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit ---
vrijgevigheid. ----------

Bijlage koopovereenkomst situatie
erfdienstbaarheid tav ramen en deuren
in de weergegeven achtergevel.



- ACHTERGEVEL GEWIJZIGD-

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Sent: 4/1/2026 4:49:10 PM +00:00
To: "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Fw: Aanvullende stukken Tuinstraat 73

Van: [redacted] <[redacted]@hotmail.com>
Verzonden: Friday, February 27, 2026 10:59:02 AM
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Aanvullende stukken Tuinstraat 73

Beste [redacted]
Dit is reeds op 1 september aan [redacted] verstuurd, zie bijlagen.
Groet, [redacted]

Verzonden vanaf Outlook voor Android

Van: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Verstuurd: vrijdag, februari 27, 2026 9:46:04 a.m.
Aan: [redacted] <[redacted]@hotmail.com>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Aanvullende stukken Tuinstraat 73

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Zoals gisteren aan de telefoon aangegeven hebben we de koopovereenkomst gisteren besproken. Om het document goed te kunnen beoordelen hebben we de bouwtekening waar in de passage over erfdienstbaarheid (halverwege pagina 5) naar verwezen wordt nodig. Kunnen jullie deze nog sturen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
[redacted]
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: [redacted]
E: [redacted]@zwolle.nl

Van: [redacted] <[redacted]@hotmail.com>
Verzonden: vrijdag 6 februari 2026 12:53
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: Aanvullende stukken Tuinstraat 73

Beste [redacted] en [redacted],

bijgevoegd de geanonimiseerde akte van levering en de aangepaste daglichtberekening. Hopelijk is dit zo voldoende. De koopovereenkomst beslaat enorm veel bladzijden vanwege de bijlagen, vandaar dat we die in eerste instantie niet hebben geanonimiseerd (jullie hebben daar al wel gekopieerde passages uit), mocht daar ook nog iets uit benodigd zijn, dan horen we het graag.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e en 5.1.2e

artikel 24 Erfdienstbaarheid ramen en deuren
Koper is ermee bekend dat na het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering, bij de splitsing van het perceel, een erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Het bij deze koopovereenkomst gekochte perceel zal hierbij het lijdende erf zijn. De erfdienstbaarheid zal bestaan uit het dulden van ramen en deuren in de nieuw te bouwen woning (zoals weergegeven op de bouwtekening van de te bouwen woning op perceel B). Deze ramen zullen zich binnen 2 meter van de erfgrens bevinden en zullen niet vaststaan en niet ondoorzichtig zijn. Zie bijlage situatie erfdienstbaarheid ter verduidelijking.

kadaster

BETREFT
Zwolle G 12109

UW REFERENTIE
3509644_1

GELEVERD OP
01-09-2025 - 10:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11214035902

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-08-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-08-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Zwolle G 12109 Kadastrale objectidentificatie: 06956121097000 0
Locatie	Van Karnebeekstraat 70 8011 JK Zwolle Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie	0193010000099583
Kadastrale grootte	95 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	203093 - 502277
Omschrijving	Wonen
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Zwolle G 10417

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 84194/197 Stuk betreffende erfdienstbaarheden
Ingeschreven op	09-05-2022 om 14:57

10. Bedenktijd. ----------
Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de --------
koopovereenkomst deze koop te ontbinden is vervallen door verloop van deze ----
termijn. ----------
11. Energieprestatiecertificaat. ----------
Koper verklaart dat verkoper hem het energieprestatiecertificaat van het ----------
gekochte ter beschikking heeft gesteld. ----------

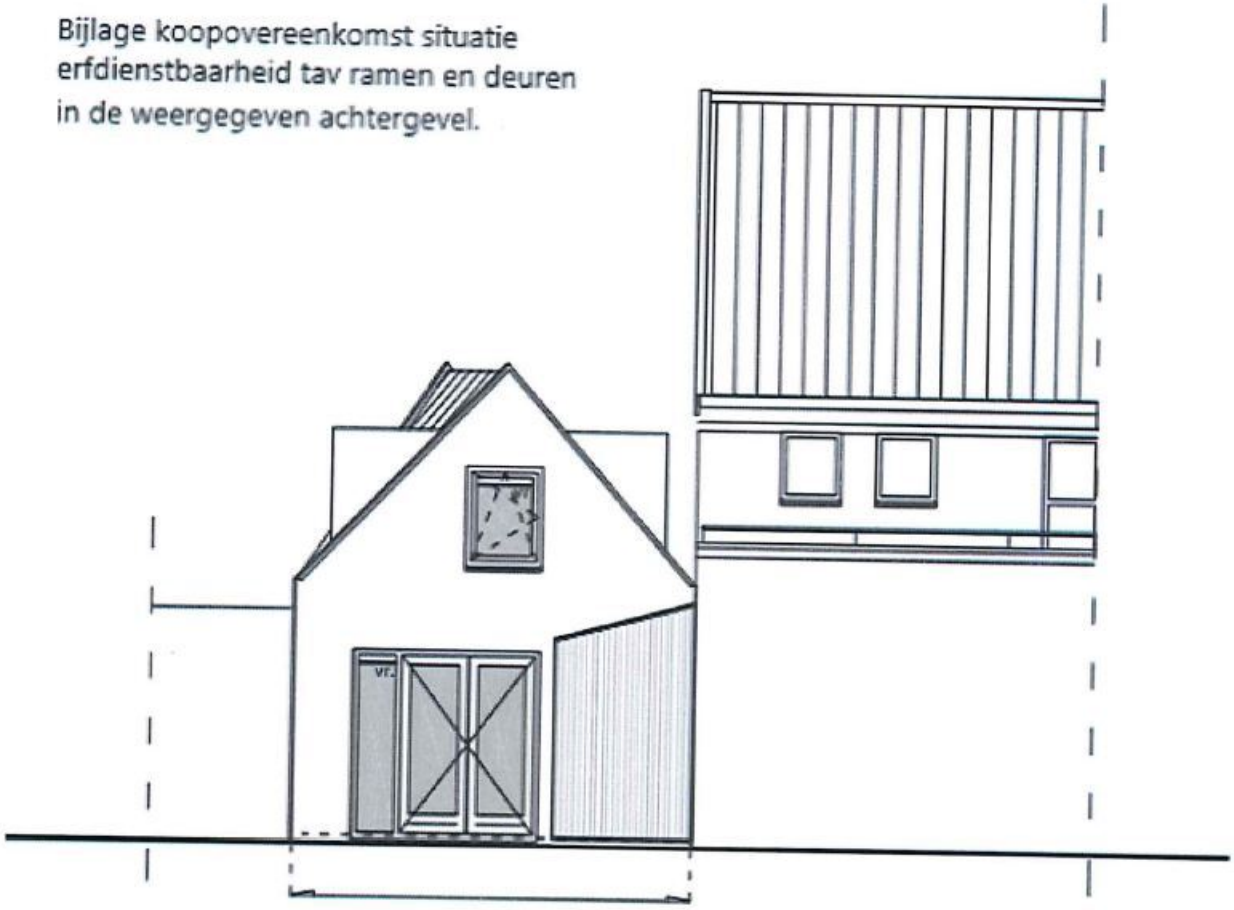
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID ----------

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst wordt bij deze akte ----------
gevestigd en aanvaard: ----------

- ten behoeve van het aan verkoper in eigendom blijvende perceel, kadastraal ------
bekend gemeente **Zwolle, sectie G, nummer 12110** *(afkomstig van het thans* ------
vervallen kadastrale perceel: Zwolle, sectie G, nummer 10417), groot ----------
zesenveertig centiare, als heersend erf; en ----------
- ten laste van het gekochte, kadastraal bekend gemeente **Zwolle, sectie G,** ----------
nummer 12109 *(afkomstig van het thans vervallen kadastrale perceel: Zwolle,* -----
sectie G, nummer 10417), vijfennegentig centiare, als dienend erf; ----------

de navolgende erfdienstbaarheid: ----------
de erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen ----------
die inhoudt het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, ----------
doorzichtige ramen, licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf te gestichte ----
opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de erfgrens van het dienend -----
erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet ----------
genoemde beperkingen geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het ----------
dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken. ----------
De hiervoor omschreven situatie die tot stand mag worden gebracht dan wel in --------
stand mag worden gehouden, blijkt uit de aan de koopovereenkomst vastgemaakte ---
bouwtekening. ----------
Bepalingen ----------
De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit ---
vrijgevigheid. ----------

Bijlage koopovereenkomst situatie
erfdienstbaarheid tav ramen en deuren
in de weergegeven achtergevel.



- ACHTERGEVEL GEWIJZIGD-

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 12/1/2025 2:03:47 PM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Intrekking aanvraag Tuinstraat 73

Ter info

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 22 november 2024 11:55
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Intrekking aanvraag Tuinstraat 73
Urgentie: Hoog

Hallo 5.1.2e,

Op 31-10 heb ik bijgevoegde e-mail ontvangen waarmee aanvragers van een omgevingsvergunning hun aanvraag intrekken.
Zij willen een nieuwe aanvraag doen onder de omgevingswet nav de uitspraak van de rechtbank om de aanvraag met de uitgebreide procedure te behandelen (ECLI:NL:RBOVE:2024:5413).
Met onderstaande e-mail van 31-10 heb ik 5.1.2e gevraagd bijgevoegde e-mail te beantwoorden met mij in de cc. 5.1.2e heeft laten weten dat jij het gaat oppakken.
Volgens mij is er nog niet op bijgevoegde e-mail van de aanvragers gereageerd?
Zou je dat daarom alsnog kunnen doen?
Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Juridische Zaken
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, Zwolle
T: 5.1.2e
@: 5.1.2e@zwolle.nl

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 15 november 2024 23:21
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Reminder - Uitspraak Tuinstraat 73

Dit is doorgestuurd naar 5.1.2e, deze zal het ook verder oppakken.

Zal haar hier maandag nog wel even over spreken.

Groet 5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle
@ 5.1.2e @Zwolle.nl

^ ***Graag contact via de mail of dien een terugbel verzoek in dan bel ik u zo spoedig mogelijk terug.***

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 15 november 2024 20:24
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Reminder - Uitspraak Tuinstraat 73

Hallo 5.1.2e,

Heb je een fijne vakantie gehad?
Met onderstaande email heb ik gevraagd of je bijgevoegde email wil beantwoorden met mij in de cc.
Onderstaande email bevat tevens een vraag over publicatie van de intrekking van de aanvraag.
Volgens mij heb ik nog geen reactie vernomen.
Is het mogelijk om alsnog te reageren? Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Juridische Zaken
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, Zwolle
T: 5.1.2e
@: 5.1.2e @zwolle.nl

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 31 oktober 2024 16:02
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Uitspraak Tuinstraat 73

Hallo 5.1.2e,

Zoals besproken tijdens onderstaand overleg heb ik telefonisch contact gehad met de aanvragers van de omgevingsvergunning.
Zij willen de aanvraag intrekken en een nieuwe indienen onder de omgevingswet, zie bijgevoegd bericht. Zou je dat bericht kunnen beantwoorden met mij in de cc?
Daarbij willen ze nog weten of het geen wijziging omgevingsplan betreft.
Het voorstel om bij de aanvragers concreet te maken dat het hun aanvraag van 25-06-22 betreft met ons kenmerk 0193ESUITE1691192022, zodat daar geen misverstanden over bestaan.
Zorg je ook voor een publicatie van de intrekking van de aanvraag?

Alvast een fijne vakantie!



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Juridische Zaken
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, Zwolle
T: 5.1.2e
@: 5.1.2e @zwolle.nl

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 23 oktober 2024 12:04
Aan: 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: Uitspraak Tuinstraat 73
Tijd: donderdag 24 oktober 2024 10:15-11:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: SK4.17 en MSTeams (zie onderaan uitnodiging)

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,

Uit onderstaande e-mail en de agenda's begrijp ik dat jullie binnenkort verlof hebben. Vandaar dat ik dit overleg op korte termijn al plan.
Het gaat over bijgevoegde uitspraak en het vervolg voor Tuinstraat 73.
Het overleg is op het SK en met MSTeams. De uitnodiging voor MSTeams staat hieronder.
Zelf zal ik op het SK zijn, tenzij jullie met MSTeams deelnemen (in dat geval graag even laten weten).



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Juridische Zaken
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, Zwolle
T: 5.1.2e
@: 5.1.2e @zwolle.nl

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl
Verzonden: woensdag 23 oktober 2024 11:29
Aan: 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl
Onderwerp: RE: Uitspraak Tuinstraat 73

Hoi 5.1.2e

Dat is vervelend nieuws.

5.1.2e is hier ook bij betrokken geweest als jurist. Dus lijkt mij ook handig als die uitgenodigd gaat worden.

Zeg maar wanneer het jullie het beste uitkomt. Ik kan enkel niet 1 tot 11 November voor de rest kan ik mij behoorlijk aanpassen.

Stadskantoor is prima, Teams kan ook enkel heb ik geen werkende camera op mijn laptop meer…

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle
@ 5.1.2e @Zwolle.nl

^ ***Graag contact via de mail of dien een terugbel verzoek in dan bel ik u zo spoedig mogelijk terug.***

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 23 oktober 2024 11:07
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Uitspraak Tuinstraat 73

Hallo 5.1.2e,

Op 12-01-23 is een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van een garage naar een woning aan Tuinstraat 73 (0193ESUITE1691192022).
De rechtbank heeft uitspraak gedaan dat er onjuiste toepassing is gegeven aan de kruimelgevallen onderdeel 1 en 9.
En dat de aanvraag opnieuw moet worden behandeld met een uitgebreide procedure. De uitspraak is toegevoegd als bijlage.
Ik wil een overleg plannen om de uitspraak en het vervolg te bespreken.
Kan je aangeven wie ik daarvoor nog meer moet uitnodigen?
En gaat je voorkeur uit naar een afspraak op het SK of met MSTeams?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Juridische Zaken
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, Zwolle
T: 5.1.2e
@: 5.1.2e @zwolle.nl

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Microsoft Teams Heeft u hulp nodig?

Nu deelnemen aan de vergadering

Vergadering-id: 313 101 813 755
Wachtwoordcode: fzzAiT

Deelnemen op een apparaat voor videovergaderingen

Tenantsleutel: teams@zwolle.nl
Video-id: 122 523 635 0
Meer informatie

Voor organisatoren: Vergaderopties

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

From: 5.1.2e '
Sent: 5/12/2025 10:47:21 AM +00:00
To: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Hoi,
Ter info, 5.1.2e wacht nog op reactie van jou.
Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 12 mei 2025 12:34
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Dag 5.1.2e

Ik heb nog geen verder antwoord van 5.1.2e gekregen. Daar wacht ik nog op alvorens met het precaire advies verder te gaan.

Daarbij is het goed om te weten dat ik deze week niet aan het werk ben vanwege [redacted]. Het lijkt mij dat we deze aanvraag met zorg moeten behandelen, maar mocht er nou echt een onoverkoombare urgentie zijn, zou jij dan 5.1.2e willen vragen om deze taak over te nemen in mijn afwezigheid?
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 25 april 2025 13:25
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Goedemiddag 5.1.2e,
5.1.2e had mij inderdaad gevraagd om een blik te werpen op dit dossier.
5.1.2e gaf aan dat het in eerste oogopslag lijkt alsof precies hetzelfde bouwplan is aangevraagd door aanvrager. Dat is natuurlijk niet de bedoeling, want uiteindelijk heeft het besluit geen standgehouden in bezwaar/beroep. Mocht het daadwerkelijk precies hetzelfde bouwplan zijn, kunnen wij door middel van toepassing van art. 4:6 Awb de aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren onder verwijzing naar het vorige besluit.
Ik ga er (hopelijk) vandaag nog even induiken, om te bepalen hoe en wat.
Je hoort nog van mij!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planvorming, Team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
@: 5.1.2e @zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 24 april 2025 15:20
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Goedemiddag 5.1.2e,
Onlangs hebben wij in het bouwplan overleg (BPO) de aanvraag van de Tuinstraat 73 binnengekregen. Omdat dit bouwplan (op meerdere punten) afwijkt van het omgevingsplan, is het aan ons team om te beoordelen of dit vanuit stedenbouwkundig, planologisch, milieutechnisch en welstandelijk oogpunt geen afbreuk doet aan de omgeving. Uit de ingediende zienswijzen kon ik opmaken dat het plan eerder is beoordeeld en vergund, maar dat de rechter deze beslissing heeft teruggedraaid. Het viel mij op dat de aanvraag exact hetzelfde is als de vorige keer. Nu wil ik voorkomen dat wederom eenzelfde traject doorlopen, vandaar dat ik eerst contact met jou opneem om de achtergrond beter begrijpen.

Kan jij mij vertellen waarom de aanvraag wederom beoordeeld dient te worden? Hoe is deze anders en waarom zou dat tot een andere uitkomst kunnen leiden in de beoordeling, dan wel vergunning?
Bij voorbaat dank voor je hulp.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 8 april 2025 16:41
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Hoi 5.1.2e
Mijns inziens is hier geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering. Voordat sprake kan zijn van een evident privaatrechtelijke belemmering moet er in beginsel namelijk sprake zijn van een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarvoor moet worden afgeweken van het omgevingsplan. Voor zover ik kan zien is hier tot nu toe geen sprake van. (Dakgoot en evidente privaatrechtelijke belemmering)
Voorgaande betekent dat hier sprake is van een gebonden beschikking (mocht de vergunning verleend worden), dit betekent dat wij geen belangenafweging mogen maken. Er kunnen dus in beginsel geen privaatrechtelijke aspecten worden meegewogen in deze aanvraag voor een omgevingsvergunning. Gelet op het voorgaande kan art. 5:50 BW ook niet aan bod komen bij onze toetsing. Wij zijn immers gebonden om de omgevingsvergunning te verlenen, als er geen weigeringsgronden zijn. Dit was bijvoorbeeld enkel anders geweest als de aanvrager op de grond van reclamant had willen bouwen en wij wisten dat aanvrager geen toestemming zou krijgen. Dan kan het bouwplan ook niet uitgevoerd worden en dat kan in de weg staan aan vergunningverlening. (» Wat wordt bedoeld met een gebonden beschikking en (evident) privaatrechtelijke belemmeringen)
Reclamant kan een procedure aanhangig maken bij de civiele rechter. Deze kan wel een oordeel geven of dit bouwwerk strijd oplevert met art. 5:50 BW. De civiele rechter kan dan een oordeel geven of de activiteit wel of niet mag worden uitgevoerd.
Overigens kan aanvrager het wellicht zelf oplossen door te voldoen aan art. 5:51 BW: ‘In muren, staande binnen de in het vorige artikel aangegeven afstand, mogen steeds lichtopeningen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien.’ Ofwel, als de ramen ondoorzichtig en vaststaand zijn, dan bestaat er mijns inziens in dit geval ook geen strijd met artikel 5:50 BW.
Ik zie overigens dat er wel een verleden is voor wat betreft deze aanvraag voor een omgevingsvergunning, dus als uiteindelijk blijkt dat wij wel moeten afwijken van het omgevingsplan dan kan het verhaal wel anders worden. Voor nu zie ik echter geen aanleiding om aan te nemen dat wij een privaatrechtelijke belemmering mee kunnen nemen bij de beoordeling van deze aanvraag voor een omgevingsvergunning.
Wellicht nog ten overvloede hier de uitspraak van een voorgaand dossier die ook zag op dit adres: ‘ECLI:NL:RBOVE:2024:5413, Rechtbank Overijssel, ak_23_1873_1874_1875’.
Als je nog aanvullende vragen hebt dan hoor ik het graag!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planvorming, Team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
@: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

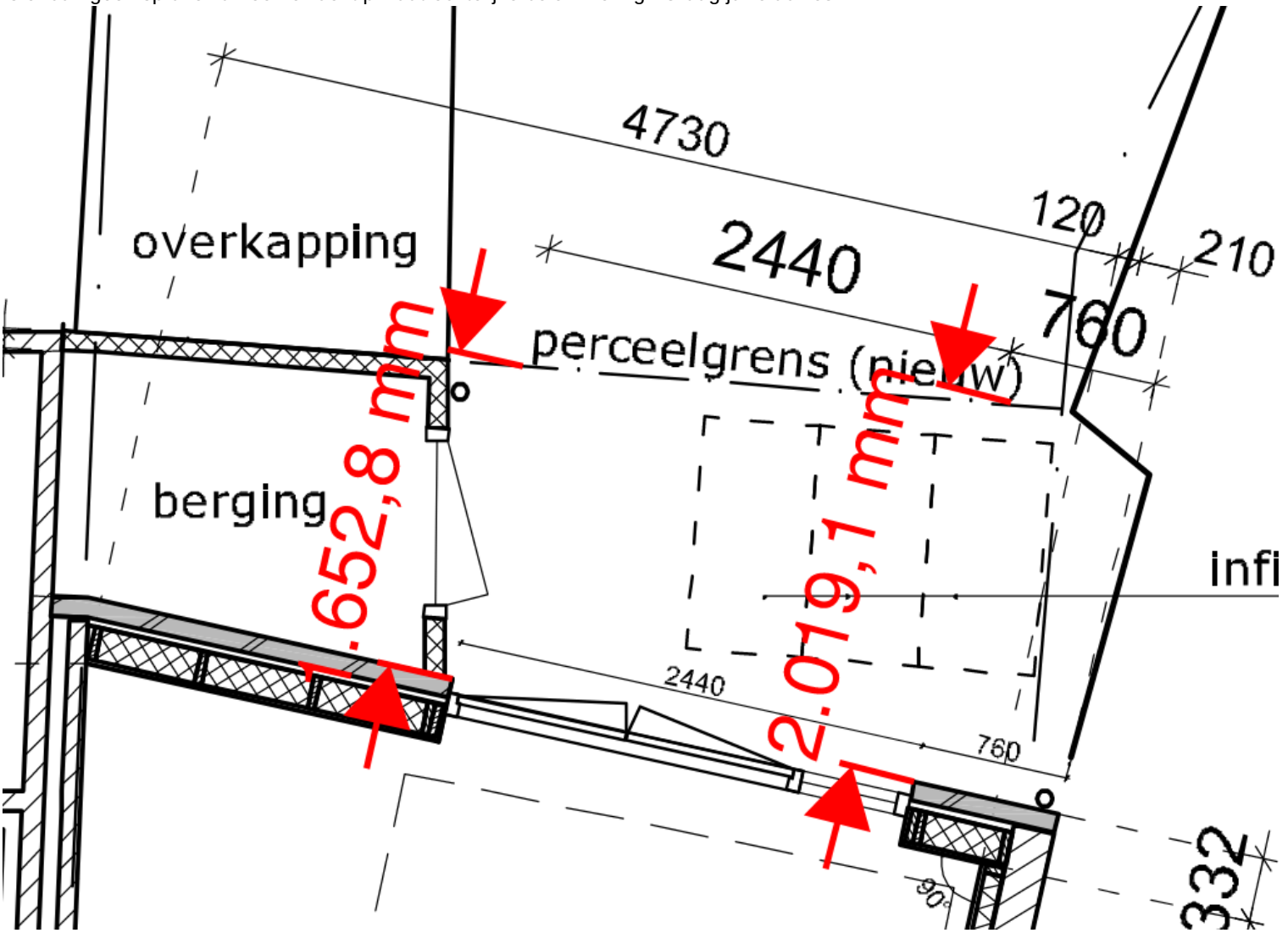
P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 8 april 2025 09:31
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Goedemorgen,
Even een puntje wat mij gisteren opviel bij de aanvraag Tuinstraat 73. De afstand tussen de achtergevel en de nieuwe perceelgrens is minder dan 2 meter op de plekken waar zowel op de begane grond als verdieping gevelopening zitten.
Artikel 50 van het Burgerlijk wetboek 5 stelt het volgende: Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.
In de zienswijze van 5.1.2e staat: Ons woongenot zal in brede zin worden belemmerd. Uit de tekeningen blijkt dat er een raam wordt geplaatst dat direct uitkijkt op onze woning en tuin, wat een ernstige inbreuk op onze privacy betekent. Daarnaast zal de

geluidsoverlast aanzienlijk toenemen, waardoor wij in onze tuin geen enkele privacy meer zullen ervaren.
Is er dan geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering? Graag jullie advies?



met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

From: '5.1.2e'
Sent: 12/12/2025 12:00:42 PM +00:00
To: '5.1.2e 5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Tuinstraat 73

Deze onderbouwing

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 23 oktober 2025 15:06
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@hetoversticht.nl>; 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e) <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e (5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e) <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e (5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73

Hallo,

Voor de Tuinstraat 73 was nog aanscherping van de onderbouwing nodig had ik begrepen. Ik heb een poging gedaan en ik denk dat er niet heel veel toe te voegen is.
Misschien goed als iedereen even mee wil lezen en eventuele opmerkingen in het document zet?

Tuinstraat 73--EFTAL SB niet akkoord [redacted]

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle | ZWRP | Team Atelier
Lübeckplein 2 | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Sent: 12/1/2025 2:06:46 PM +00:00
To: "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>, "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Tuinstraat 73

Ter info

Van: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 11 december 2024 11:53
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Tuinstraat 73

Hoi [redacted],

Op 31-10 heb ik onderstaande e-mail ontvangen van [redacted] over het intrekken van haar aanvraag omgevingsvergunning en het indienen van een nieuwe.
Op 26-11 heb je haar e-mail beantwoord, waarvoor dank.
Kan je aangeven wat de status is van de intrekking en nieuwe aanvraag?
In IJVI en het gemeenteblad heb ik namelijk geen verwerking van de intrekking vernomen of een nieuwe aanvraag.
Ik vraag dit, omdat ik de omwonenden die beroep hadden ingesteld daarover wil informeren.
Ik hoor het graag, alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Juridische Zaken
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, Zwolle
T: [redacted]
@: [redacted]@zwolle.nl

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]@hotmail.com>
Verzonden: donderdag 31 oktober 2024 13:34
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73

Beste [redacted],

Hierbij onze terugkoppeling naar aanleiding van ons telefoongesprek afgelopen maandag.
We hebben besloten geen hoger beroep in te stellen. Ook hebben we besloten de aanvraag uit 2022 in te trekken en een nieuwe aanvraag in te gaan dienen. We hebben van u begrepen dat er geen sprake is van een wijziging omgevingsplan (zoals bedoeld onder 2.45 van de legesverordening 2024), maar van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (zoals bedoeld onder paragraaf 2.6.5?). Hebben we dit goed begrepen?

Met vriendelijke groet,
[redacted] en [redacted]

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Sent: 12/1/2025 2:06:46 PM +00:00
To: "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>, "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Tuinstraat 73

Ter info

Van: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 11 december 2024 11:53
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Tuinstraat 73

Hoi [redacted],

Op 31-10 heb ik onderstaande e-mail ontvangen van [redacted] over het intrekken van haar aanvraag omgevingsvergunning en het indienen van een nieuwe.
Op 26-11 heb je haar e-mail beantwoord, waarvoor dank.
Kan je aangeven wat de status is van de intrekking en nieuwe aanvraag?
In IJVI en het gemeenteblad heb ik namelijk geen verwerking van de intrekking vernomen of een nieuwe aanvraag.
Ik vraag dit, omdat ik de omwonenden die beroep hadden ingesteld daarover wil informeren.
Ik hoor het graag, alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Juridische Zaken
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Grote Kerkplein 15, Zwolle
T: [redacted]
@: [redacted]@zwolle.nl

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]@hotmail.com>
Verzonden: donderdag 31 oktober 2024 13:34
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73

Beste [redacted],

Hierbij onze terugkoppeling naar aanleiding van ons telefoongesprek afgelopen maandag.
We hebben besloten geen hoger beroep in te stellen. Ook hebben we besloten de aanvraag uit 2022 in te trekken en een nieuwe aanvraag in te gaan dienen. We hebben van u begrepen dat er geen sprake is van een wijziging omgevingsplan (zoals bedoeld onder 2.45 van de legesverordening 2024), maar van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (zoals bedoeld onder paragraaf 2.6.5?). Hebben we dit goed begrepen?

Met vriendelijke groet,
[redacted] en [redacted]

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 10/27/2025 8:33:45 AM +00:00
To: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Tuinstraat 73, opmerkingen

Ter info

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 22 oktober 2025 16:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e (5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73, opmerkingen

Dag 5.1.2e,

Ik heb gevraagd of ik een second opinion van mijn advies kan krijgen van de collega stedenbouwers van de gemeente. Deze aanvraag zal daartoe aanstaande maandag 27/10 worden besproken in het teamoverleg van Stedenbouw. Hopelijk kan dat meer duidelijkheid geven hoe we de stedenbouwkundige beoordeling kunnen formuleren en argumenteren.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 10 oktober 2025 10:11
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Tuinstraat 73, opmerkingen

Hallo,

Zie onderstaande. Zouden jullie dit willen verwerken?

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 9 oktober 2025 16:50
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73, opmerkingen

Hoi 5.1.2e,

Bij deze het advies, voorzien van opmerkingen door 5.1.2e, 5.1.2e en mij.
Het is goed dat deze nog met opmerkingen wordt verwerkt, want ik denk niet dat wij zo de vergunning kunnen verlenen.
Zou jij het weer willen delen met 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e?

5.1.2e gaf ook nog de volgende bevindingen mee (mijn reactie in het blauw):

- De akte over de erfdienstbaarheid is slechts een uitsnede van het geheel. Ik zou het geheel willen zien of het ook getekend is. Hoe moeten wij hieruit opmaken dat het ook daadwerkelijk zo is vastgelegd?
- Het advies is nog gebaseerd op ondoorzichtige ramen en vaststaand glas aan de achterzijde. Dat is blijkbaar niet juist. De tekeningen geven ook aan dat de ramen te openen zijn en ook mogen zijn volgens de koopakte. Het is wenselijk dat zij dit dan wel aantonen door de gehele koopovereenkomst/akte mee te sturen. We weten nu niet wat er voor de rest in deze documenten staat. Beetje onhandig om alleen artikelen en passages mee te sturen uit een koopovereenkomst/akte.
- Voldoet het aan ons huidige beleid voor zelfstandige woonruimte?
- Ik zie op de tekening geen aanzicht van de linkerzijgevel. Dat lijkt me toch ook nodig om een goed beeld te kunnen vormen?

- Omdat er al een raam zit in de zijgevel van nummer 71 en er een zienswijze is ingediend over vermindering van lichtinval is artikel 5:50, lid 4, BW van belang:
    - *Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.*

  Als er sprake is van verjaring dan is hier mogelijk een probleem, want ik vermoed dat de dakkapel binnen 2 meter van het raam wordt geplaatst. *Dit is inderdaad wel een goede, wat als zij aangeven dat zij straks gehinderd worden in het uitzicht…*
- 5.1.2e moet zijn advies doorlezen op taal- en typfouten en hij moet toetsen aan de Regeling parkeervergunning 2025 en dus niet aan die van 2024. De vraag is of er dan nog voldoende vergunning uit te
  geven zijn. Let op: er is hier wel sprake van een binnenplanse afwijking, omdat er dus niet op eigen terrein geparkeerd wordt. Er moeten voorschriften worden opgenomen over het parkeren in de omgevingsvergunning. Deze lijkt mij erg van belang, als het ook weer vast komt te zitten op parkeren hebben wij ook een probleem. Het hangt denk ik ook nog steeds af van wat 5.1.2e heeft gezegd in de bezwarenprocedure. Als zij echt heeft toegezegd dat er een omgevingsvergunning verleend kan worden, moeten we dat wel weten.

Ik lees dit in 1 van de zienswijzen:
Tijdens de vorige aanvraagprocedure hebben wij het contact met de gemeente erg gemist. We hopen dit keer dat u in gesprek gaat met ons, de direct betrokkenen en anderen uit de buurt

Lijkt me dan ook van belang om contact op te nemen met deze mensen en het gesprek aan te gaan. Wij zouden nog wel met deze mensen in gesprek kunnen gaan, maar de aanvragers gaven tijdens het gesprek al aan dat zij niet meer met de omwonenden willen gaan praten. Dus of dit nu nog veel nut heeft, weet ik ook niet. Anders hebben we het hier volgende week maandag nog even over.

In een andere zienswijze wordt ook verwezen naar de vorige procedure. Het is dan ook van groot belang om alle stukken door te nemen die op die procedure betrekking hadden, waaronder de uitspraak van de rechtbank en wellicht zijn er voor de bezwaarprocedure ook nog stukken geproduceerd. Overleg met 5.1.2e is misschien ook nog van belang.
Volgens mij hebben wij de uitspraak van de rechtbank wel scherp, maar is het wel goed om nog even contact op te nemen met 5.1.2e. Wellicht dat zij inderdaad stukken heeft uit de bezwaarprocedure waar wij nog belang bij hebben.

Anders hebben we het er maandag nog even over!

Fijn weekend alvast in ieder geval 5.1.2e !

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planvorming, Team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
@: 5.1.2e @zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 1/16/2026 12:28:27 PM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Tuinstraat 73 PFO

Hoi 5.1.2e,

Zie onderstaande, dit is m.i. in lijn met het plan dat we gisteren al hebben bedacht. Dus in het PFO kunnen we deze lijn toelichten en in de verdere stukken ook zo motiveren.

Fijn weekend!

5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*
Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Datum: vrijdag, 16 januari 2026 om 10:00
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 PFO

Net uitgebreid met 5.1.2e gesproken. Wij hebben geconstateerd dat het BPO -achteraf bezien- men het vraagstuk eerder moeten agenderen en eigenlijk geen nieuw stedenbouwkundig advies had moeten uitbrengen. Er lag een besluit met overwegingen en het bouwplan is nagenoeg niets veranderd. Ook de rechtelijke uitspraak gaf daar geen aanleiding voor.

De “opvatting van een nieuwe stedenbouwkundig adviseur” was niet nodig geweest als we de oorspronkelijke motivatie / afweging hadden gebruikt. Als 5.1.2e vanuit die ogen nog naar het advies kan kijken dan kan het stuk wel een veel helderder worden. Kort gezegd… : kunnen we de eerdere advisering en het gemotiveerde besluit uit 2023 als basis blijven zien voor het besluit dat nu genomen moet worden.

Nieuwe interne adviezen waren feitelijk niet nodig geweest.

Kun je hier -in overleg met 5.1.2e- wat mee?

Groet
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 16 januari 2026 09:03
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Tuinstraat 73 PFO

Gisteren belde 5.1.2e mij nog even, mogelijk oplossing is ook om de advisering uit 2023 nadrukkelijker te combineren met de conclusie in het memo dat er ook anno 2026 reden is, dus vanuit stedenbouw gemotiveerd, om mee te werken.

Fijn dat je nog even met 5.1.2e in contact staat. Want dit dossier moet qua motivering straks wel staan.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*
Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Datum: vrijdag, 16 januari 2026 om 07:46
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Tuinstraat 73 PFO

Ik reageer in de loop van de ochtend nog op jouw vraag (probeer rond 9 uur eerst 5.1.2e te bereiken over zijn stedenbouwkundige advies)

Groet 5.1.2e

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: Thursday, January 15, 2026 3:12:35 PM
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Tuinstraat 73 PFO

Hoi 5.1.2e,

Dank voor deze nieuwe notitie. Ik vind dat deze in algemene zin prettiger en duidelijker leesbaar dan de versie van december. Dus dank daarvoor. In combinatie met de bijlage krijgen we een volledig beeld.

Enige vraag die voor mij nog wat blijft zweven, maar wellicht lees ik er dan toch over heen. Is het nu wel verlenen van de vergunning in zijn geheel niet stedenbouwkundig acceptabel - of - nog wel enigszins te motiveren?

Juist omdat dit dossier nog wel naar de rechtbank zal gaan (en deze notitie ook onderdeel kan worden van een WOO-verzoek) zou het nog kunnen helpen als daar een uitspraak over gedaan kan worden of de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid.

Hoor graag hoe jullie beiden dit zien.

Groeten,
5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*
Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Datum: woensdag, 14 januari 2026 om 18:15
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>, 5.1.2e

<5.1.2e>@zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73 PFO

Goedenavond 5.1.2e en 5.1.2e,

Ik heb de bijgevoegde notitie en bijlage bij het vooroverleg en pfo ingediend.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

From: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 8/22/2025 11:31:38 AM +00:00
To: '5.1.2e 5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>, '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>, '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: FW: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Hi 5.1.2e,

Ik heb na ons gesprek het stedenbouwkundig advies aangepast, maar dat is onbruikbaar voor het besluitproces omdat in de afweging ook de bedenkingen worden benoemd. 5.1.2e voorziet dat dit tot problemen gaat leiden. Zij stelde voor dat jij (of anders 5.1.2e het advies verder kan helpen door er met een frisse blik naar te kijken. Zie jij mogelijkheid om dat te doen? Ik hoor graag of jij het kan oppakken.

Met vriendelijke groeten,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 21 augustus 2025 08:48
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Goedemorgen,

Pak jij (samen met 5.1.2e dit op richting 5.1.2e of 5.1.2e?

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 20 augustus 2025 11:54
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Ja dat lijk mij een goed idee, 5.1.2e
Ik vind het namelijk moeizaam om een positief advies te schrijven waarbij de stedenbouwkundige bedenkingen niet worden benoemd. Die zijn reëel en het lijkt mij dat de omwonenden van ons verwachten dat wij die meewegen in het advies. Maar ik begrijp dat daardoor het procedureel gecompliceerd wordt.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 19 augustus 2025 13:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Hallo,

Dank voor het advies, echter is deze niet bruikbaar voor een besluit. Het is namelijk een negatief positief advies. Dit gaat geheid zorgen voor vragen en gedoe vanuit oogpunt van de aanvrager en buren wie een zienswijze hebben ingediend. Misschien goed om 5.1.2e of 5.1.2e te vragen om een concept op te stellen, iemand met een frisse blik?

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 18 augustus 2025 16:19
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Dag 5.1.2e,

Ik heb overleg gehad met 5.1.2e en 5.1.2e om te kijken of we een betere argumentatie voor weigering konden formuleren. Dat is niet gelukt. Daarom heb ik het advies aangepast en is het een positieve beoordeling geworden. Ik heb daarin wel de bedenkingen en de punten waarop afbreuk gedaan wordt benoemd, zodat het duidelijk is dat we die mee hebben genomen in de afweging.

Ik hoor graag of je met dit advies verder kunt met het vergunningsproces.

Met vriendelijke groeten,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 4 augustus 2025 17:09
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Dag 5.1.2e, 5.1.2e,

Ik zou graag jullie mening willen horen ten behoeve van het advies voor Tuinstraat 73.
Wat deze zaak lastig maakt, is dat het eerder – onder WABO – is vergund. Het is destijds door de rechter op een procedurele fout herroepen, waarop de aanvraag is ingetrokken. Nu probeert men het weer onder de Omgevingswet, met een ongewijzigd plan. In samenspraak met het BPO heb ik een negatief stedenbouwkundig advies geschreven, maar de jurist vindt de argumentatie niet toereikend om contrair te gaan op het voorgaande positieve advies.

Door bouwkundige maatregelen kan de negatieve weerslag op de privacy van de omwonenden worden gemitigeerd. Dan blijven alleen de argumenten ‘muurwerking’ en ‘ongewenste schaduwval’ over. Wellicht zien jullie nog meer gronden om de aanvraag af te wijzen? Kunnen wij de komende dagen een half uur in plannen om te brainstormen over de argumentatie?

Alvast bedankt!
~5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 1 juli 2025 11:14
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Hoi 5.1.2e,

Ik vind het nog wel vrij mager. Als ik naar het advies van de vorige keer kijk, de nota van zienswijzen en naar de beslissing op het bezwaarschrift, dan lees ik onder meer het volgende:

Advies vorige keer
Door een schuine kap toe te passen is het geheel niet zeer volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm er voor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren aangezien een kap dient te worden toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde (in het verlengde van de Van Karnebeekstraat) veel lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

En:
Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

En:
Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte

En:

Het perceel is kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

Nota van zienswijzen:
Aanvrager heeft haar aanvraag hierom aangepast in die zin, dat de dakkapel met ramen aan de zijde van de Van Karnebeekstraat 72 voorzien is van matglas en niet kunnen worden geopend.

Beslissing op bezwaar:
In het bestreden besluit is aan dit bezwaar reeds tegemoet gekomen door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van Tuinstraat 71. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op Van Karnebeekstraat 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op de privacy van bezwaarmakers. De (gewijzigde) tekeningen die bij de aanvraag en dus de omgevingsvergunning horen, bieden hier voldoende waarborgen voor.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat bij de beoordeling of een voorgenomen bouwplan een onevenredige inbreuk maakt op lichtinval en uitzicht van naburige percelen, niet voorbij kan worden gegaan aan de mogelijkheden waarin het bestemmingsplan, waarvan wordt afgeweken, reeds voorziet.8 Dat betekent dat er in dit geval dus rekening mee moet worden gehouden dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk volgens artikel 9.2.2 aanhef en onder e, onder 2, bestemmingsplan een bouwhoogte van 6 meter mag hebben. Alleen de extra nadelige effecten als gevolg van de afwijkingen van het bestemmingsplan dienen te worden beoordeeld in het kader van de te verrichten belangenafweging. Het bouwwerk is 40 centimeter te hoog. Dit verschil is volgens het college, zoals ook toegelicht in het bestreden besluit, niet dermate groot dat het de conclusie rechtvaardigt dat de woonsituatie op de naburige percelen onevenredig wordt aangetast.

In het nieuwe advies lees ik alleen dat er onder de wabo een vergunning is aangevraagd en verleend en verder lees ik niet waarom het advies nu opeens zoveel anders is dan toen. Dat moet echt wel terugkomen, anders lijkt het puur willekeur. Er moet toch worden verklaard waarom we nu opeens de andere kant op redeneren. Destijds was er blijkbaar ook al sprake van het voorzien van ramen van matglas en niet te openen. Dat was toen blijkbaar geen bezwaar voor de woonkwaliteit. Dat het nu anders is moet verklaard worden.

Je zou de aanvrager eventueel wel alvast kunnen informeren over het voornemen om te gaan weigeren en dan het advies meesturen. Dan moet daarna nog maar een beter advies worden gevraagd als we de reactie van aanvrager ook hebben. Maar beter is om eerst meer uitleg te vragen over het verschil in de adviezen aan stedenbouw. Voor een aanvrager komt dit namelijk echt heel vreemd over zo.

Het is ook van belang om aan aanvrager aan te geven of het Bbl technisch gezien wel mogelijk is om de ramen met matglas en als niet te openen uit te voeren, of dat dit onmogelijk is. Want dat is dan in feite de belangrijkste weigeringsgrond als dat niet mogelijk is op deze manier.

Kun je er zo mee verder?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e / 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag tot en met donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 30 juni 2025 15:04
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Hoi,

Wil je even meekijken? Ik wil vandaag of morgen het voornemen tot weigeren versturen. Kan dit op basis van bijgevoegd advies?

Groeten [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 30 juni 2025 15:01
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Dag [redacted],

Ik heb het advies nog bijgewerkt met het commentaar dat ik terugkreeg van [redacted]. Hierbij de aangepaste versie.
Ik kan mij vinden in de opmerking van [redacted]. Mijns inziens ontkracht mijn advies het voorgaande advies niet, maar vult deze wel aan met aspecten die in vorige advies niet of onvoldoende zijn afgewogen. Ik begrijp dat het lastig is om de twee adviezen juridisch te bolwerken, maar aan de kern van mijn advies kan ik niets veranderen zonder daarbij het standpunt van het BPO tegen te spreken.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 27 juni 2025 11:37
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Goedemorgen,

Lukt dit nog?

Groeten [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 juni 2025 15:47
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Hallo,

Nog even een puntje van aandacht namens [redacted]: *Graag wel rekening moeten houden met het vorige advies wat is afgegeven vanuit BPO. Dus we kunnen bijvoorbeeld nu niet ineens zeggen dat het niet past in de buurt als we eerst gezegd hebben dat dat wel zo is. Dan moeten we wel aandacht besteden aan waarom wij het nu anders zien natuurlijk! Dus wel goed dat die adviezen op elkaar afgestemd zijn!*

Zou je dit nog willen aanpassen deze week? Ik heb nog 20 dagen qua termijn en wil uiterlijk vrijdag het voornemen tot weigeren versturen.

Groeten [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 juni 2025 15:18
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Hallo,

- Plan is niet bekeken door milieu. Zie hier ook geen reden voor.
- Gebruiksoppervlaktes lijken te kloppen.
- Op grond van de Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving 5.1.4, zouden wij alleen wat kunnen vinden van de bodem. Doordat er geen bodemonderzoek kan worden uitgevoerd omdat het een bestaand pand betreft, maar dat is wel een discutabele of die wel van toepassing is.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 17 juni 2025 13:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Dag allen,

Hierbij het stedenbouwkundig advies voor Tuinstraat 73. De hoofdlijn van het advies is dat er geen medewerking verleend moet worden, omdat het plan afwijkt van de stedenbouwkundige structuur op een manier die leidt tot ongewenste verdichting, met als resultaat afbreuk van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

@ 5.1.2e : zou jij het advies willen nalezen om te kijken of deze juridisch houdbaar is?
@ 5.1.2e zie jij nog aanvullingen in de redenering?

Dan heb ik nog vragen van algemene aard; wellicht kan jij daar antwoord op geven 5.1.2e ?

- Is het plan bekeken door Milieu?
- Is hun berekening van gebruiksoppervlakte correct?
- Zijn er binnen de ‘Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving 5.1.4 (gezondheid en milieu) ’ nog aanleidingen om geen medewerking te verlenen?

Met vriendelijke groeten,
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

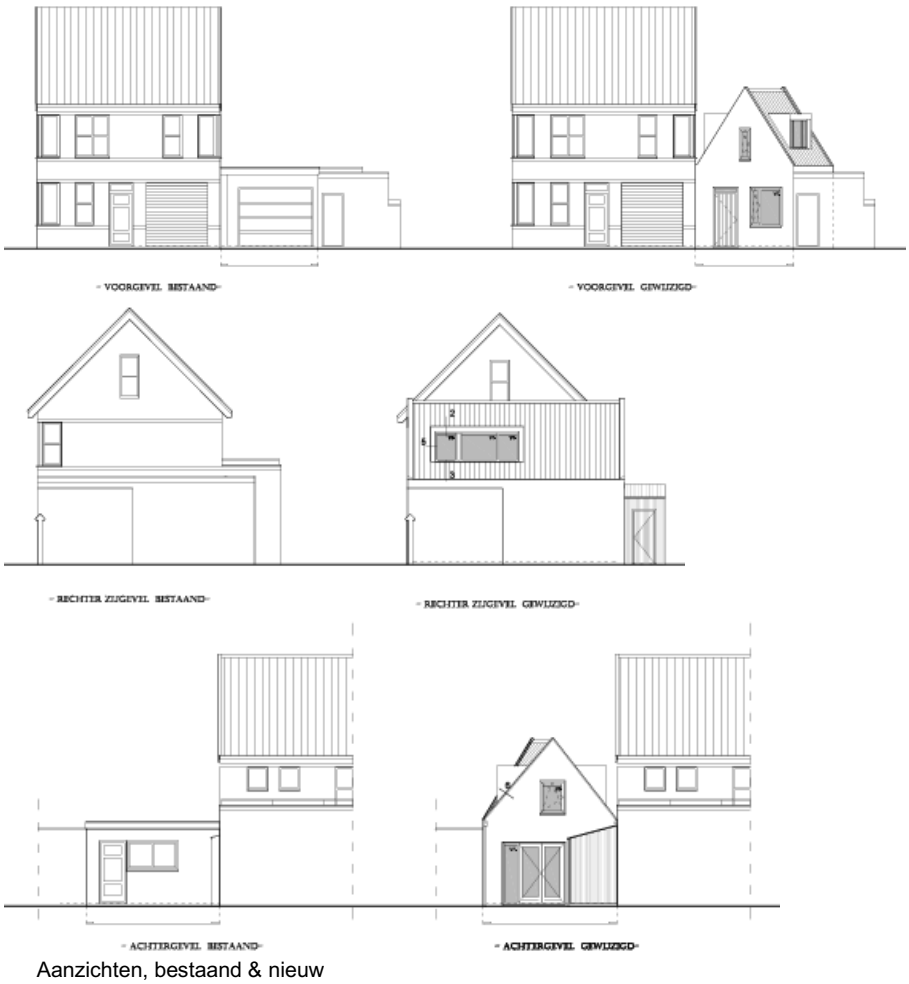
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5

Zwolle

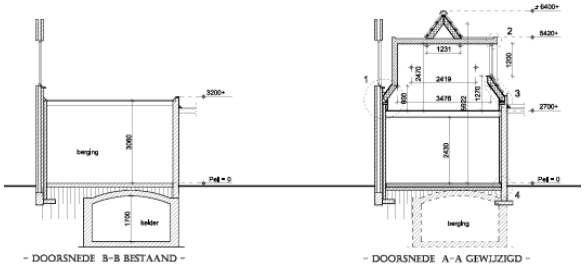
Bouwplan advies
Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Datum	15-06-2025
Zaaknummer	0193ESUITE317122025
Betreft	Tuinstraat 73: plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning
Bestemming	Assendorp; enkelbestemming ‘Gemend – Bovenwoning - 1’, dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’

Algemeen:



Aanzichten, bestaand & nieuw



Doorsnede, bestaand & nieuw



Plattegrond, nieuw & bestaand

Overgangsrecht
De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is ingediend op of na 1 januari 2024. Dit betekent dat de Omgevingswet van toepassing is op deze aanvraag omgevingsvergunning.

Beschrijving van de geldende planologische situatie:
De aanvraag betreft een omgevingsplanactiviteit. Het Omgevingsplan Zwolle geeft mede de regels waaraan zo'n aanvraag getoetst wordt. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn onder andere de meest recente bestemmingsplannen die golden vóór 1 januari 2024. Daarnaast gelden ook nog de hemelwaterverordening, geurverordening en erfgoedverordening.

Het plan is strijdig met het Omgevingsplan Zwolle omdat:
- er wordt een hoofdgebouw gebouwd buiten het bouwvlak (bouwvlak ontbreekt);
- de maximum bouwhoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- de maximum goothoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- het autoparkeren niet wordt opgelost op eigen terrein.

Afwijken van het omgevingsplan

Buitenplans (BOPA)
Medewerking aan dit plan wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-toets). Daarbij moet het plan voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en instructies gegeven door het Rijk en de provincie. Indien de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betrekking heeft op een in het omgevingsplan opgenomen maatwerkregel, moet bij de ETFAL-toets rekening gehouden worden met de regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel. Ook moet worden voldaan aan eventueel van toepassing zijnde visies en beleidsregels**.**

Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

5.1.2 (externe veiligheid)
Niet van toepassing

5.1.3. (waterbelangen)
Niet van toepassing

5.1.4 (gezondheid en milieu)
Niet van toepassing

5.1.5 (landschappelijke- of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed)
Niet van toepassing

5.1.6 (behoud van ruimte voor toekomstige functies)

Niet van toepassing

5.1.7 (behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten)
Niet van toepassing

5.1.8 (toegankelijkheid)
Niet van toepassing

Provinciale instructieregels
Niet van toepassing

Instructies
Niet van toepassing

Projectbesluit
Niet van toepassing

Visies en beleid
Vormen geen beperkende factor.

Daarbij mag, om te bepalen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het plan in ieder geval geen onevenredige inbreuk van de volgende aspecten tot gevolg hebben:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

ETFAL
Het stedenbouwkundig beeld
Het plan betreft de verbouw van een garage tot woning, waarbij het gebruik wordt gewijzigd van berging naar woning. Dit perceel heeft in de bestaande situatie geen bouwvlak voor een hoofdwoning. Om te voldoen aan de minimaal benodigde oppervlakte voor een zelfstandige woonruimte, wordt een zadeldak met kapverdieping toegevoegd.

De vergunning is eerder aangevraagd en vergund onder WABO wetgeving, maar is middels een bezwaarprocedure van omwonenden door rechtelijke uitspraak herroepen en door de initiatiefnemer ingetrokken. Hetzelfde plan wordt nu wederom ingediend onder de Omgevingswet. Opgemerkt wordt dat er meerdere zienswijzen zijn ingediend, waaruit blijkt dat het voorliggende plan niet onverdeeld positief door omwonenden wordt ontvangen. In de zienswijzen valt te lezen dat in het planproces onvoldoende participatie van omwonenden heeft plaatsgevonden. De zienswijzen worden met zorg in beschouwing genomen, waarbij wordt nagegaan of ze indicatief zijn voor een ongewenste verdichting van de stedenbouwkundige structuur.

De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit een bebouwingstypologie van voornamelijk halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Waar de hoeken van de bouwblokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtergebied en komen de achtergevels dichter bij elkaar te staan. Dit kan leiden tot afbreuk aan de goede woonsituatie door onvoldoende privé buitenruimte, onvoldoende (onderlinge) privacy, ongewenste schaduwval en muurwerking door beperking van uitzicht. Om deze afbreuk tegen te gaan, wordt in de omliggende stedenbouwkundige structuur bij de aansluiting tussen twee zijden van het bouwblok een tuin toegepast of eenlaags bebouwing met plak dak, zoals een garage.

De voorgestelde bouwmassa volgt deze bebouwingstypologie niet. Hoewel de nieuwe bouwmassa niet leidt tot bezwaren voor het straatbeeld, leidt het tot een ongewenste verdichting van de stedenbouwkundige structuur. Er ontstaat een onevenwichtige toedeling van functies aan locaties, die zich uit in een afbreuk van de woonsituatie; voor zowel de omliggende percelen, als de beoogde woning zelf.

De woonsituatie
Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte, wanneer dit strijdig is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld, wat niet is toegestaan. Doorgaans wordt hier geen uitzondering op het omgevingsplan voor verleend, omdat er een ongewenste verdichting ontstaat.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er bedenkingen ten aanzien van de voorgestelde privé buitenruimte (achtertuin); met in het bijzonder de beperkte afmeting en bezonning. De privé buitenruimte levert weinig meerwaarde voor de woonkwaliteit, wat de gebruiksduur en daarmee duurzaamheid van het plan niet ten goede komt.

De berging in de achtertuin heeft een oppervlakte van 2,6 m^2. Dit wordt aangevuld door een inpandige berging onder de trap. Het totaaloppervlak aan bergruimte op de begane grond is 5 m^2, waarmee wordt voldaan aan de beleidsregel voor zelfstandige woonruimte.

In het plan wordt een raam gerealiseerd in de achtergevel, op de eerste verdieping. Dit raam wordt gesitueerd binnen 2 m van de erfgrens met het perceel aan de Van Karnebeekstraat 70. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onevenredig onder druk te staan. Dit kan ten dele worden opgeheven wanneer het raam als niet-transparant en niet-openend wordt uitgevoerd. Echter, dit leidt tot zorgen over de woonkwaliteit van het plan zelf.

In het plan wordt een dakkapel gerealiseerd op het dakvlak aan de rechter zijgevel. Deze dakkapel heeft een directe zichtlijn op het perceel aan de Van Karnebeekstraat 72. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onder druk te staan. Dit kan ten dele worden opgeheven wanneer het raam als niet-transparant en niet-openend wordt uitgevoerd. Echter, dit leidt tot zorgen over de woonkwaliteit van het plan zelf.

De bovengenoemde aspecten doen afbreuk aan de goede woonsituatie, maar kunnen worden opgeheven door de voorgestelde bouwkundige ingrepen.

De verkeersveiligheid
Geen nadelige effecten.

De parkeergelegenheid
Dit wordt separaat getoetst door afdeling Verkeer.

De sociale veiligheid
Geen nadelige effecten.

De milieusituatie
Dit wordt separaat getoetst door afdeling Milieu.

De groenstructuur
Geen nadelige effecten.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Door de nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot de omliggende bebouwing, zijn er zorgen om de woonkwaliteit van de omgeving. Geconstateerd wordt dat het waarschijnlijk is dat de percelen aan de Van Karnebeekstraat 70 en 72 afbreuk van woonkwaliteit zullen ervaren als gevolg van schaduwval en muurwerking.

De bouwmogelijkheden van het omgevingsplan staan een maximumbouwhoogte van 6 m toe; het voorliggende plan heeft een bouwhoogte van 6,4 m. In het voorgaande advies is aangegeven dat de overschrijding van 0,4 m door een beperkte bouwmassa (de top van het zadeldak) gebeurt, waardoor er geen onevenredige afbreuk plaatsvindt als gevolg van schaduwval en muurwerking.

In het plan wordt een raam gerealiseerd in de achtergevel, op de eerste verdieping. Dit raam wordt gesitueerd binnen 2 m van de erfgrens met het perceel aan de Van Karnebeekstraat 70. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onevenredig onder druk te staan.
In het plan wordt een dakkapel gerealiseerd op het dakvlak aan de rechter zijgevel. Deze dakkapel heeft een directe zichtlijn op het perceel aan de Van Karnebeekstraat 72. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onder druk te staan.
De bovengenoemde aspecten doen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, maar kunnen worden opgeheven door de voorgestelde bouwkundige ingrepen.

Conclusie:
Geconstateerd wordt dat het plan leidt tot zorgen over afbreuk van het stedenbouwkundig beeld, de goede woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Dit zijn gevolgen van de verdichting van de stedenbouwkundige structuur.
Gelet op de strekking van het voorgaande advies, de bouwkundige maatregelen die de afbreuk aan privacy mitigeren, en de beperkte overschrijding van de bouwhoogte, kan er medewerking worden verleend aan het voorliggen de plan.

Op te nemen vergunningvoorschriften
Geen.

From: '5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 8/4/2025 3:08:54 PM +00:00
To: '5.1.2e 5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>, '5.1.2e 5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Dag 5.1.2e , 5.1.2e ,

Ik zou graag jullie mening willen horen ten behoeve van het advies voor Tuinstraat 73.
Wat deze zaak lastig maakt, is dat het eerder – onder WABO – is vergund. Het is destijds door de rechter op een procedurele fout herroepen, waarop de aanvraag is ingetrokken. Nu probeert men het weer onder de Omgevingswet, met een ongewijzigd plan. In samenspraak met het BPO heb ik een negatief stedenbouwkundig advies geschreven, maar de 5.1.2e vindt de argumentatie niet toereikend om contrair te gaan op het voorgaande positieve advies.

Door bouwkundige maatregelen kan de negatieve weerslag op de privacy van de omwonenden worden gemitigeerd. Dan blijven alleen de argumenten ‘muurwerking’ en ‘ongewenste schaduwval’ over. Wellicht zien jullie nog meer gronden om de aanvraag af te wijzen? Kunnen wij de komende dagen een half uur in plannen om te brainstormen over de argumentatie?

Alvast bedankt!
~5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 1 juli 2025 11:14
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Hoi 5.1.2e ,

Ik vind het nog wel vrij mager. Als ik naar het advies van de vorige keer kijk, de nota van zienswijzen en naar de beslissing op het bezwaarschrift, dan lees ik onder meer het volgende:

Advies vorige keer
Door een schuine kap toe te passen is het geheel niet zeer volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm er voor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren aangezien een kap dient te worden toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde (in het verlengde van de Van Karnebeekstraat) veel lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

En:
Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

En:
Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte

En:
Het perceel is kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

Nota van zienswijzen:
Aanvrager heeft haar aanvraag hierom aangepast in die zin, dat de dakkapel met ramen aan de zijde van de Van Karnebeekstraat 72 voorzien is van matglas en niet kunnen worden geopend.

Beslissing op bezwaar:

In het bestreden besluit is aan dit bezwaar reeds tegemoet gekomen door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van Tuinstraat 71. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op Van Karnebeekstraat 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op de privacy van bezwaarmakers. De (gewijzigde) tekeningen die bij de aanvraag en dus de omgevingsvergunning horen, bieden hier voldoende waarborgen voor.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat bij de beoordeling of een voorgenomen bouwplan een onevenredige inbreuk maakt op lichtinval en uitzicht van naburige percelen, niet voorbij kan worden gegaan aan de mogelijkheden waarin het bestemmingsplan, waarvan wordt afgeweken, reeds voorziet.8 Dat betekent dat er in dit geval dus rekening mee moet worden gehouden dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk volgens artikel 9.2.2 aanhef en onder e, onder 2, bestemmingsplan een bouwhoogte van 6 meter mag hebben. Alleen de extra nadelige effecten als gevolg van de afwijkingen van het bestemmingsplan dienen te worden beoordeeld in het kader van de te verrichten belangenafweging. Het bouwwerk is 40 centimeter te hoog. Dit verschil is volgens het college, zoals ook toegelicht in het bestreden besluit, niet dermate groot dat het de conclusie rechtvaardigt dat de woonsituatie op de naburige percelen onevenredig wordt aangetast.

In het nieuwe advies lees ik alleen dat er onder de wabo een vergunning is aangevraagd en verleend en verder lees ik niet waarom het advies nu opeens zoveel anders is dan toen. Dat moet echt wel terugkomen, anders lijkt het puur willekeur. Er moet toch worden verklaard waarom we nu opeens de andere kant op redeneren. Destijds was er blijkbaar ook al sprake van het voorzien van ramen van matglas en niet te openen. Dat was toen blijkbaar geen bezwaar voor de woonkwaliteit. Dat het nu anders is moet verklaard worden.

Je zou de aanvrager eventueel wel alvast kunnen informeren over het voornemen om te gaan weigeren en dan het advies meesturen. Dan moet daarna nog maar een beter advies worden gevraagd als we de reactie van aanvrager ook hebben. Maar beter is om eerst meer uitleg te vragen over het verschil in de adviezen aan stedenbouw. Voor een aanvrager komt dit namelijk echt heel vreemd over zo.

Het is ook van belang om aan aanvrager aan te geven of het Bbl technisch gezien wel mogelijk is om de ramen met matglas en als niet te openen uit te voeren, of dat dit onmogelijk is. Want dat is dan in feite de belangrijkste weigeringsgrond als dat niet mogelijk is op deze manier.

Kun je er zo mee verder?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e / 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag tot en met donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 30 juni 2025 15:04
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Hoi,

Wil je even meekijken? Ik wil vandaag of morgen het voornemen tot weigeren versturen. Kan dit op basis van bijgevoegd advies?

Groeten [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 30 juni 2025 15:01
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Dag [redacted],

Ik heb het advies nog bijgewerkt met het commentaar dat ik terugkreeg van [redacted]. Hierbij de aangepaste versie.
Ik kan mij vinden in de opmerking van [redacted]. Mijns inziens ontkracht mijn advies het voorgaande advies niet, maar vult deze wel aan met aspecten die in vorige advies niet of onvoldoende zijn afgewogen. Ik begrijp dat het lastig is om de twee adviezen juridisch te bolwerken, maar aan de kern van mijn advies kan ik niets veranderen zonder daarbij het standpunt van het BPO tegen te spreken.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 27 juni 2025 11:37
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Goedemorgen,

Lukt dit nog?

Groeten [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 juni 2025 15:47
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Hallo,

Nog even een puntje van aandacht namens [redacted]: *Graag wel rekening moeten houden met het vorige advies wat is afgegeven vanuit BPO. Dus we kunnen bijvoorbeeld nu niet ineens zeggen dat het niet past in de buurt als we eerst gezegd hebben dat dat wel zo is. Dan moeten we wel aandacht besteden aan waarom wij het nu anders zien natuurlijk! Dus wel goed dat die adviezen op elkaar afgestemd zijn!*

Zou je dit nog willen aanpassen deze week? Ik heb nog 20 dagen qua termijn en wil uiterlijk vrijdag het voornemen tot weigeren versturen.

Groeten [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 juni 2025 15:18
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Hallo,

- Plan is niet bekeken door milieu. Zie hier ook geen reden voor.
- Gebruiksoppervlaktes lijken te kloppen.
- Op grond van de Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving 5.1.4, zouden wij alleen wat kunnen vinden van de bodem. Doordat er geen bodemonderzoek kan worden uitgevoerd omdat het een bestaand pand betreft, maar dat is wel een discutabele of die wel van toepassing is.

Groeten [redacted]

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 17 juni 2025 13:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Dag allen,

Hierbij het stedenbouwkundig advies voor Tuinstraat 73. De hoofdlijn van het advies is dat er geen medewerking verleend moet worden, omdat het plan afwijkt van de stedenbouwkundige structuur op een manier die leidt tot ongewenste verdichting, met als resultaat afbreuk van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

@ 5.1.2e : zou jij het advies willen nalezen om te kijken of deze juridisch houdbaar is?
@ 5.1.2e zie jij nog aanvullingen in de redenering?

Dan heb ik nog vragen van algemene aard; wellicht kan jij daar antwoord op geven 5.1.2e ?

- Is het plan bekeken door Milieu?
- Is hun berekening van gebruiksoppervlakte correct?
- Zijn er binnen de ‘Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving 5.1.4 (gezondheid en milieu) ’ nog aanleidingen om geen medewerking te verlenen?

Met vriendelijke groeten,
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

From: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 5/9/2025 1:51:51 PM +00:00
To: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Tuinstraat 73: 5.1.2e Ramen in zijgevel binnen 2 meter perceelgrens | In verleende bouwvergunning uit 2004 ramen uitvvoeren met matglas

Ter info

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 9 mei 2025 15:33
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: Tuinstraat 73: 5.1.2e Ramen in zijgevel binnen 2 meter perceelgrens | In verleende bouwvergunning uit 2004 ramen uitvvoeren met matglas

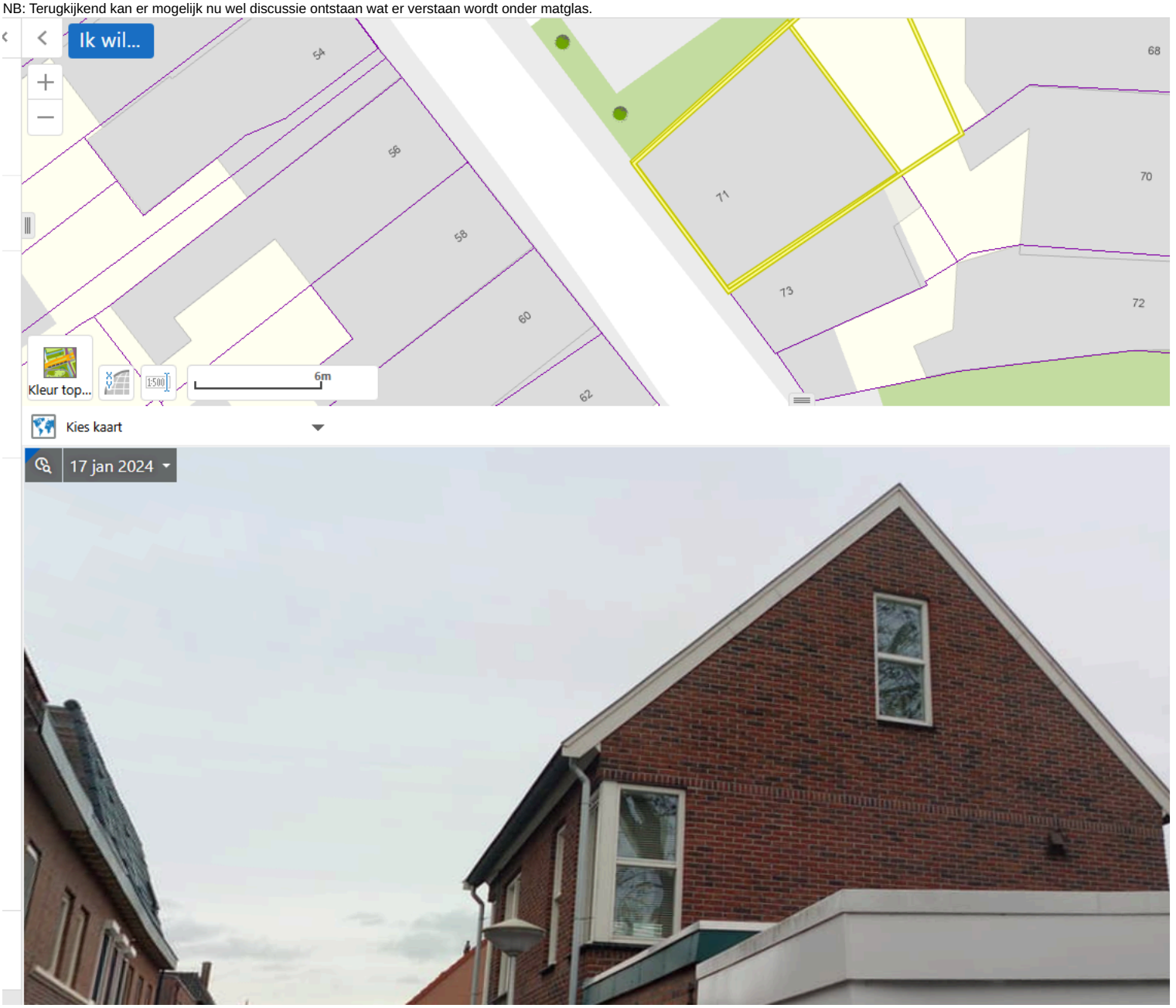
Beste 5.1.2e en 5.1.2e
Gisteren waren jullie bezig met de verbouw pand tot woning aan Tuinstraat 73.
Toen kwam ook ter sprake hoe het geregeld is met de ramen in de zijgevel van Tuinstraat 71 die binnen twee meter van de erfgrens bevinden. Dit o.a. i.v.m. privaatrecht.

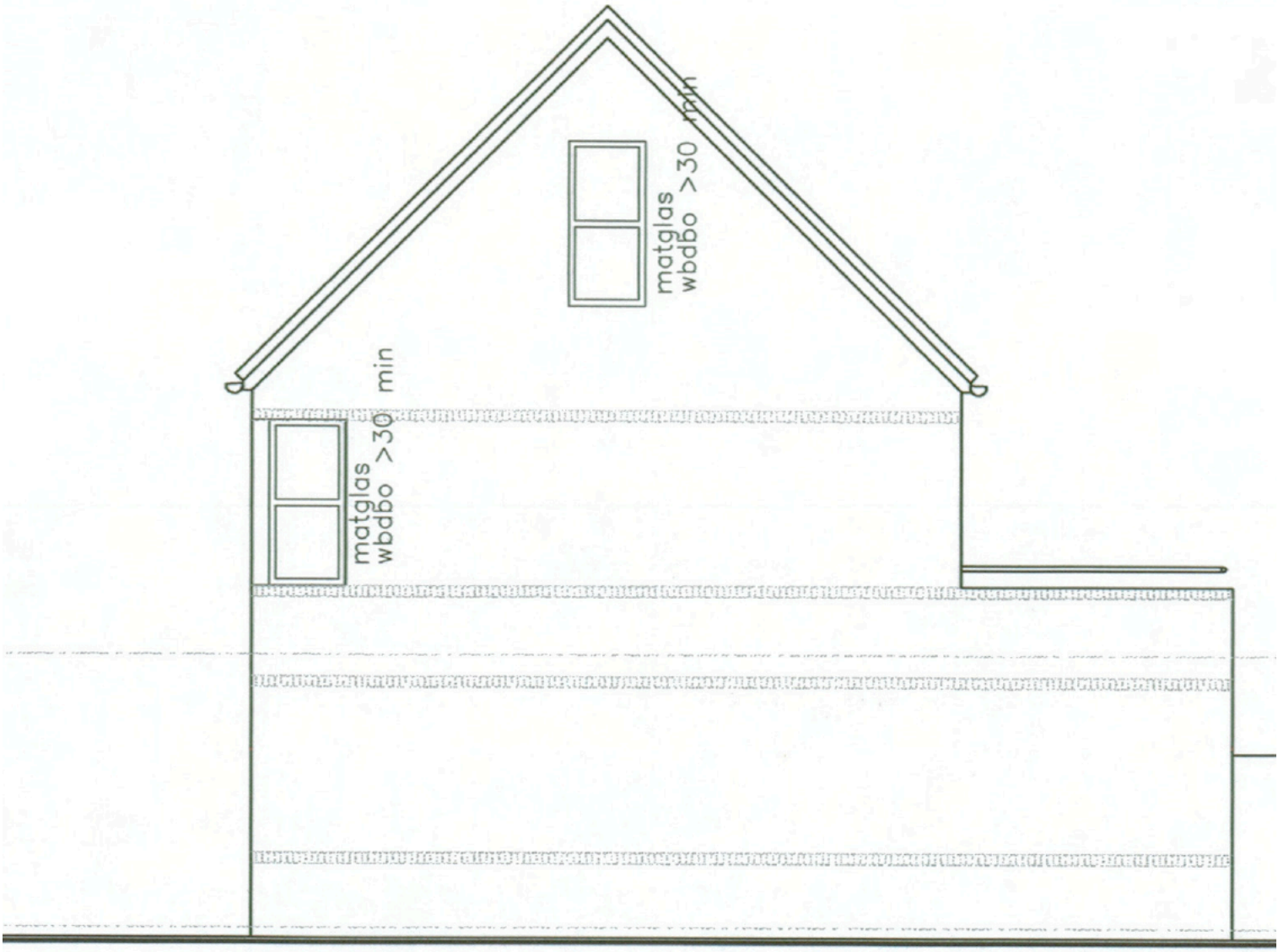
Ik heb destijds in 2004 die vergunning gedaan.
Goed om te weten dat in de die vergunning tekeningen aanwezig zijn waarop bij deze ramen de tekst staat ‘Matglas wdbdbo > 30 min’.

Zie schermafdruk hieronder en bijlagen.

Ik kan mij namelijk nog wel herinneren dat toen speelde, en dat deze voorziening zou worden aangebracht.
Als ik de streetviewfoto zie, is dat echter niet het geval.
Ook goed om te weten dat de betreffende 2 ramen in de zijgevel niet ‘meetellen’ (nodig zijn) om te voldoen aan regels uit het Bouwbesluit als daglicht, ventilatie e.d..

Ik kan mij verder niet herinneren of er destijds tussen initiatiefnemer, destijds [redacted] contact is geweest dan wel overeenstemming is geweest over de ramen.
NB: Terugkijkend kan er mogelijk nu wel discussie ontstaan wat er verstaan wordt onder matglas.





RECHTERZIJGEVEL

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*

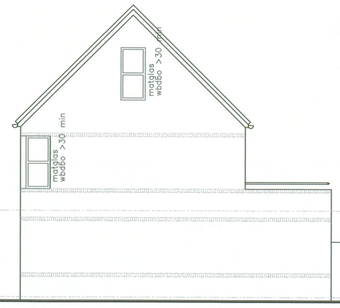
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is



LINKERZIJGEVEL



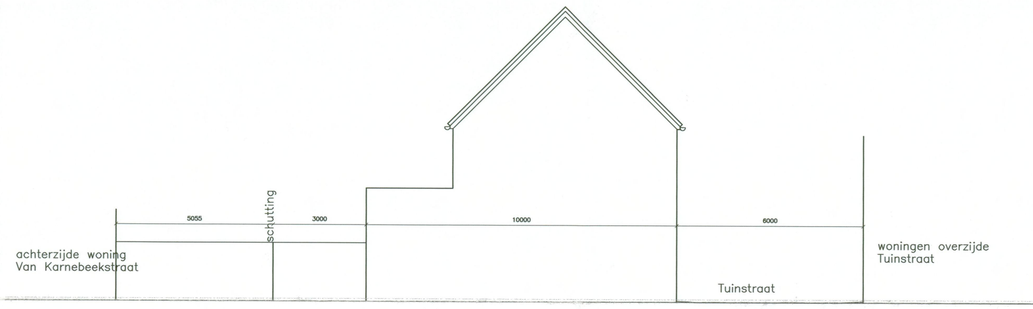
VOORGEVEL



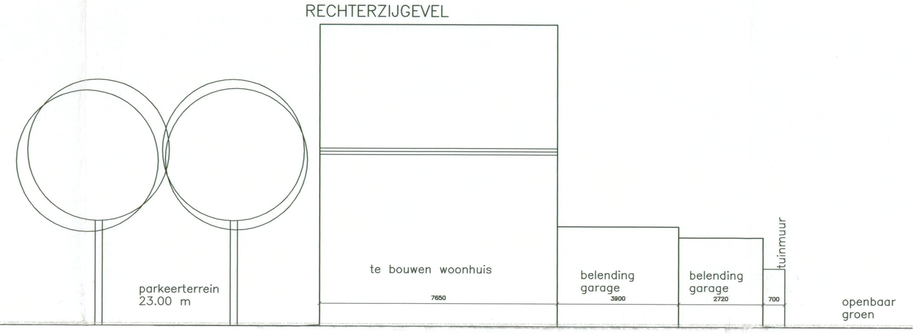
RECHTERZIJGEVEL



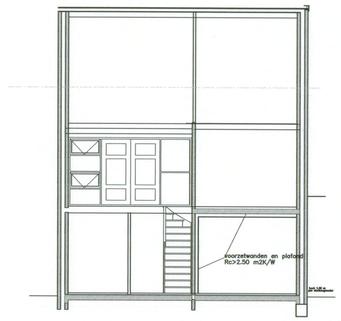
ACHTERGEVEL



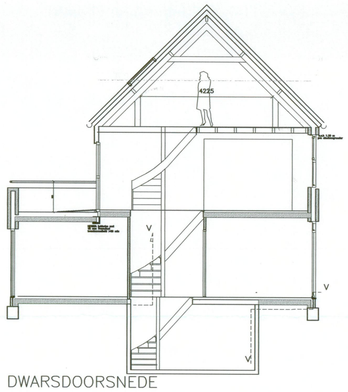
DWARSPROFIEL TUINSTRAAT



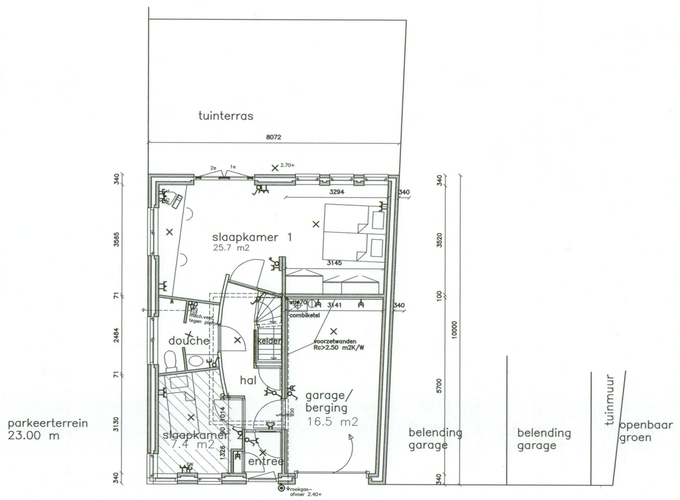
LENGTEPROFIEL TUINSTRAAT



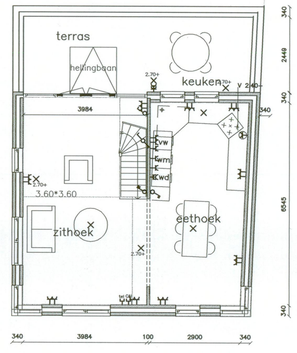
LANGSDOORSNEDE



DWARSDOORSNEDE



BEGANEGROND



VERDIEPING

ZOLDERVERDIEPING

RENVOOI WOONHUIS

1 Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de eisen van het Bouwbesluit
2. Ventilatie volgens NEN 1087 en NPR 1088 en art. 30 en 31 BB
3. Alle glas in de woning uit te voeren als dubbele HR+-beglazing KOMO-keur, volgens NEN 3596
4. Warmte-isolatie uitwendige scheidingsconstructies Rc> 3.50 m2K/W, volgens art 22 BB.
5. Geluidwering uitwendige scheidingsconstructie (buitenwanden en dak) grenzend aan een verblijfsgebied min. 20 dB(A), volgens art. 22 BB.
6. Wanden, deuren, incl. glas, grenzend aan verkeersruimten, vluchtwegen (hal, overloop etc.) dienen een brandweerdhaid te bezitten van 20 min.
7. Alle constructies volgens goedgekeurde berekening en tekening.
8. Aansluitingen voor gas, water, elektra, telefoon en cai. in de meterkast volgens art.50 BB.
9. Aansluitpunten gas (kooktoestel, c.v.-combiketel) conform voorschriften VEGIN en art. 9 en 10 BB.
10. Aansluitpunten elektra conform NEN 1010, voorschriften VEEN en art. 7 BB
11. Aansluitpunten koud- en warmwater conform voorschriften VEWIN en art. 36, 37 en 38 BB.
12. Aansluitpunt voor telefoon en cai. volgens art. 66 BB, als op tekening
13. Trappen conform NEN 3509 en art.5 BB: traphek hoog 1.00 m., balusters h.o.h. <100 mm.,tussen 200 en 700 mm hoogte mogen zich geen opstapmogelijkheden bevinden.
14. In de toiletruimte vloertegels en wandtegels tot 1.50 m. hoogte, in de badruimte vloertegels en wandtegels tot 1.80 m hoogte
15. De voordeur, andere buitendeuren en de binnendeuren dienen een vrije doorgang van 850*2100 mm te hebben en een maximale opstap van 20 mm.
16. Isolatie-index voor lucht- en contactgeluid tussen in een woning gelegen verblijfsruimten teminimata –20 dB. volgens art.24 en 88 BB.
17. Deuren ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen die volgens NEN 5087 beeldbaar zijn, moeten een weerstand tegen inbraak hebben van klasse 2 volgens NEN 5096 (politiekeurmerk)
18. Kozijnhout merandi met FSC-keur, detailleringen volgens NPR 2852 of gelijkwaardig. Binnenbeglazing, bewegende delen draaien naar binnen
19. De gehele woning is 1 brandcompartiment.

▷ schoonmetselwerk

Ducoflat 12 ventilatierooster

aansluitingen gas, water, elektra, cai, telefoon, inbouwspot, aansluiting gas

... bij besluit van burgemeester
... Overijssel van Zwolle
023-1859
10 NOV. 2004
de secretaris,

31 JAN. 2003

79.243

ir.l.bos architekten–en ingenieursbureau bna
kon. wilhelminalaan 60
8338 ke willemsoord
telefoon 0521 577334 fax 577345
e–mail irlbos@castel.nl

projekt: VERNIEUWEN VAN HET WOONHUIS TUINSTRAAT 71 ZWOLLE

SCHETSVOORSTEL 2

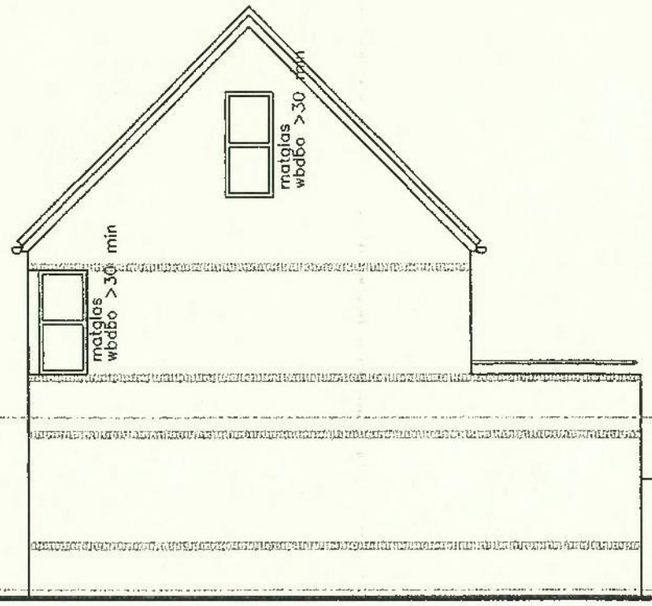
getekend: 5.1.2e | datum: 31/05/2002 | schaal: 1:100

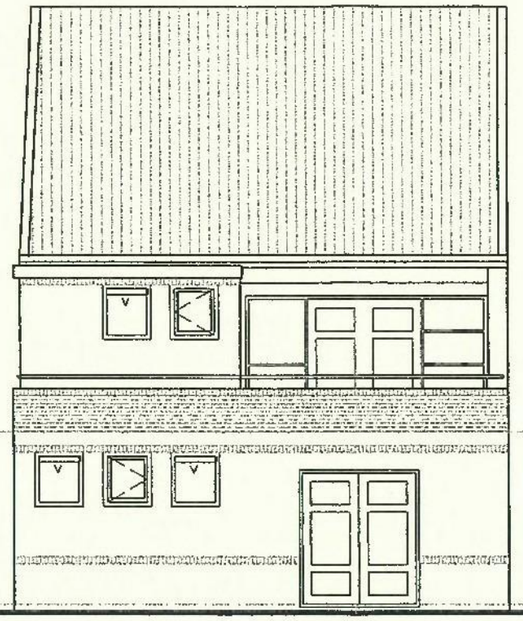
opdrachtgever/aannemer

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e ZWOLLE tel 5.1.2e

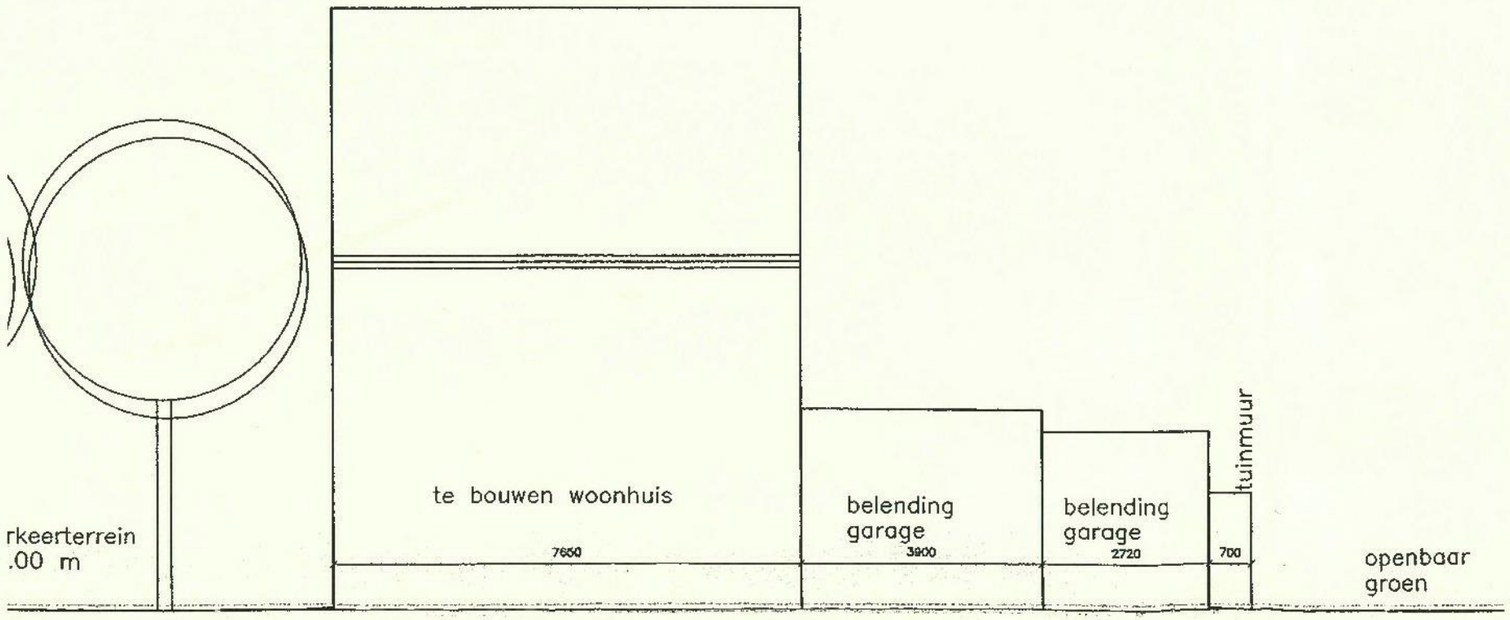
gewijzigd 24/09/02
gewijzigd 16/10/02
gewijzigd 28/01/03

tekeningnummer 1233–3





RECHTERZIJGEVEL



ACHTERGEVEL

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Zwolle
023-1859
10 NOV. 2004
de secretaris,

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 4/7/2026 7:11:50 AM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: FW: Tuinstraat Zwolle

Hoi 5.1.2e

Wat is de status van de nota voor de Tuinstraat 73? De aanvragers zijn het wachten zat.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Verzonden: vrijdag 3 april 2026 12:11
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Onderwerp: Tuinstraat Zwolle

5.1.2e en 5.1.2e,

De 2e aanvraag is 10-2-2025 ingediend. In deze periode is meermaals toegezegd dat er op korte termijn een vergunning zou komen.

We zijn 14 maand verder, er is weinig nieuws gebeurd tov de eerste aanvraag en we weten nog steeds niet wanneer de vergunning afgegeven gaat worden.

5.1.2e en 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 6/2/2025 9:24:23 AM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Ter info

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 29 mei 2025 22:05
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Re: Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Beste 5.1.2e,"
Bijgevoegd de laatste aanvullingen van onze architect. Deze versies vervangen de door ons ingediende documenten.
Ten aanzien van deze door u in een eerdere mail gestelde vraag: *De uitspraak als ik bijgevoegd als voorbeeld dat als buren bezwaar hebben met betrekking tot art. 5:50 BW. Dank voor de informatie dat er een recht van erfdienstbaarheid geldt voor perceel Van Karnebeekstraat 70, kunt u dit nog iets meer specificeren wat u daarmee precies bedoeld of wat er geregeld is?*
De erfdienstbaarheid (van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen) is in een notariële akte vastgelegd. Daaraan is de plattegrond toegevoegd van het bouwplan.
Alle direct naaste buren zijn door ons destijds meegenomen in het proces, ook de buren van de 5.1.2e.

¡¤ Berekening van de spuicapaciteit van de verblijfsgebieden en ¨Cruimten. toegevoegd in de bijlage spuiberekening
¡¤ Bescherming tegen binnendringen van ratten en muizen. "¡ú Er zijn geen openingen groter dan 10 mm, waardoor voldaan wordt aan deze eis."
¡¤ De voorzieningen voor de toevoer van lucht en de afvoer van lucht of verbrandingsgassen van verbrandingstoestellen en de leidingkokers. Volgens ons is dit niet aan de orde, er is geen sprake van verbrandingstoestellen. "¡ú Er zijn geen verbrandingstoestellen of leidingkokers aanwezig. De afvoer van de mechanische ventilatie is op tekening BA-01 dakoverzicht toegevoegd."
¡¤ De plaats, samenstelling en de inrichting van de uitmondingen van de rookkanalen en de ventilatiekanalen. "¡ú De plaats van de ventilatiekappen is toegevoegd op de tekening. De afvoer van de mechanische ventilatie is op tekening BA-01 dakoverzicht toegevoegd."
¡¤ De brandpreventieve voorzieningen, zoals:
¡¤ De brandwerendheid van de hoofddraagconstructie op bezwijken.
`¡ú 30 minuten; toegevoegd aan de tekening.`
¡¤
¡¤ De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo).
`¡ú 30 minuten; toegevoegd aan de tekening.`
¡¤ Brand- en rookcompartimentering met aansluitdetails en prestatieniveaus (aandacht voor inwendige hoeken, spiegelsymmetrie).

- `¡ú De woning is ¨¦¨¦n brand- en rookcompartiment.`

Plaats rookmelders. Een woonfunctie heeft op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604.
Afmeting en samenstelling van trappen en hellingbanen (breedte, op- en aantrede, vrije hoogte boven de trap).
¡ú Toegevoegd op het detailblad 22568 BA-02. Voor particuliere bouw is het toetsniveau ¡°bestaande bouw¡± van toepassing.
Afmeting vloerafscheidingen.
De situatietekening met de exacte positionering van het bouwwerk t.o.v. de perceelgrenzen (min. schaal 1:1000) met noordpijl en maatvoering van het bouwwerk. Hierop dienen alle gebouwen en bijgebouwen op uw perceel zijn aangegeven en het gebruik ervan.
¡ú De woning staat naadloos tussen beide belendende panden en met de voorgevel op de bestaande voorgevelrooilijn. Op de tekening van de plattegrond van de beganegrond zijn de perceelgrenzen, belende percelen en alle maatvoering weergegeven. Het gebruik is aangegeven op de plattegrond van de begane grond.

Als het goed is zijn alle stukken nu compleet. Bij vragen horen wij graag.
Met vriendelijke groet, 5.1.2e en 5.1.2e

¡¤

From: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Sent: Wednesday, May 7, 2025 8:20 AM
To: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: Re: Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Beste 5.1.2e,

Bijgevoegd enkele documenten waar verschillende punten vanuit de door u gevraagde lijst in aan de orde komen. De overige punten hebben wij opgevraagd bij onze architect. De architect verwacht het voor 1 juni aan te kunnen leveren, dan sturen wij u deze zsm op. In uw mail hieronder staan onze antwoorden.

U gaf aan: " *Wij willen u nog wel het volgende meegeven. Er zijn zienswijzen ingediend met betrekking tot uw bouwplan in het kader van privacy, art. 5:50 BW. Indien u van ons als gemeente een positief besluit ontvangt, kunt u mogelijk het bouwplan op grond van privaatrecht alsnog niet uitvoeren."*

Wij kunnen dit niet goed beoordelen, omdat wij niet weten over welke buren dit gaat. Ten aanzien van het perceel behorende bij Van Karnebeekstraat 70 geldt een recht van erfdienstbaarheid ten aanzien van de ramen en deuren aan de achterzijde van de woning. Indien het om buren van een ander perceel gaat, klopt dit dan wel? Want die uitspraak betrof een balkon, dat lijkt ons een andere situatie dan de onze? Is 5.1.2e hierbij aangesloten, want zij kent deze casus?

Ook wat betreft het parkeren is 5.1.2e op de hoogte, omdat dit eerder beoordeeld is in de vorige aanvraag.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e en 5.1.2e

From: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: Thursday, April 3, 2025 10:51 AM
To: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Subject: Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Geachte 5.1.2e

U heeft op 10 februari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning aan Tuinstraat 73, 5.1.2e Zwolle.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (technisch)

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Uw aanvraag is nog niet volledig

Hierdoor kunnen wij niet beoordelen of uw aanvraag voldoet aan de landelijke regelgeving en wat de gevolgen zijn voor de fysieke leefomgeving.

De volgende gegevens ontbreken of zijn onvolledig

Bouwactiviteit (technisch) en Bouwactiviteit (omgevingsplan)

¡¤ De gegevens en berekeningen met betrekking tot de voorzieningen ten behoeve van de daglichttoetreding, zoals de daglichtoppervlakte, reductiefactoren, equivalente daglichtoppervlakte (per verblijfsgebied en ¨Cruimte). bijgevoegd

- Een ventilatiebalansberekening met de toevoer- en afvoercapaciteiten en de gegevens met betrekking tot de inrichting van de ventilatievoorziening. Dit geldt voor zowel de primaire als secundaire ruimten (verblijfsruimte, verblijfsgebied, verkeersruimte, toilet/badruimte, stallingsruimte etc.).bijgevoegd

¡¤ Berekening van de spuicapaciteit van de verblijfsgebieden en ¨Cruimten. opgevraagd

¡¤ Bescherming tegen binnendringen van ratten en muizen. opgevraagd

¡¤ De voorzieningen voor de toevoer van lucht en de afvoer van lucht of verbrandingsgassen van verbrandingstoestellen en de leidingkokers. Volgens ons is dit niet aan de orde, er is geen sprake van verbrandingstoestellen.

¡¤ De plaats, samenstelling en de inrichting van de uitmondingen van de rookkanalen en de ventilatiekanalen. opgevraagd

¡¤ De brandpreventieve voorzieningen, zoals: opgevraagd, behalve rookmelders, die staan reeds ingetekend

¡¤ De brandwerendheid van de hoofddraagconstructie op bezwijken.

¡¤ De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo).

¡¤ Brand- en rookcompartimentering met aansluitdetails en prestatieniveaus (aandacht voor inwendige hoeken, spiegelsymmetrie).

¡¤ Plaats rookmelders. Een woonfunctie heeft op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604. deze stonden al getekend in de gestuurde plattegronden

¡¤ Aanduiding van de gebruiksoppervlakten. bijgevoegd in het nieuwe document

¡¤ Aanduiding en afmetingen van de verblijfsgebieden en verblijfsruimten. stonden al in het document met de plattegrond

¡¤ Aanduiding en afmeting ruimten volgens de terminologie van het Besluit bouwwerken leefomgeving. volgens ons staat dit ook in het document

¡¤ Afmeting en samenstelling van trappen en hellingbanen (breedte, op- en aantrede, vrije hoogte boven de trap). opgevraagd

¡¤ Afmeting vloerafscheidingen. opgevraagd

¡¤ De situatietekening met de exacte positionering van het bouwwerk t.o.v. de perceelgrenzen (min. schaal 1:1000) met noordpijl en maatvoering van het bouwwerk. Hierop dienen alle gebouwen en bijgebouwen op uw perceel zijn aangegeven en het gebruik ervan. opgevraagd

¡¤ Gegevens met betrekking tot parkeren. bijgevoegd

¡¤ Detailtekeningen van de goot, van het dakoverstek, van de boeilijst, van de fundering, van de borstwering, van de balustrade (min. schaal 1:5). bijgevoegd

¡¤ Foto¡¯s van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing. bijgevoegd

Wij bieden u de mogelijkheid om uw aanvraag aan te vullen

Dit kunt u doen tot en met 1 mei 2025. Wij adviseren u de bovenstaande opmerkingen en gegevens mee te nemen in uw aanvraag. Wij vragen u om alle gevraagde gegevens in ¨¦¨¦n keer aan te leveren.

Omdat uw aanvraag niet compleet is, zetten wij de beslistermijn tijdelijk stop

De beslistermijn gaat weer verder op de datum waarop wij alle gevraagde gegevens hebben ontvangen. Of als we uw aanvullingen niet hebben ontvangen op 1 mei 2025, gaat de beslistermijn vanaf die datum weer verder.

Lever de aanvullingen op tijd in

U voorkomt daarmee dat wij uw aanvraag buiten behandeling moeten laten. Wij brengen hiervoor dan ook een deel van de kosten (leges) in rekening. Lukt het niet om de aanvullingen op tijd aan te leveren? Neem dan contact met ons op. Een aangevulde aanvraag betekent niet automatisch dat de vergunning wordt verleend. Wij verlenen de gevraagde vergunning als uw project niet in strijd is met de regelgeving.

Wij ontvangen de gegevens graag digitaal

Digitaal indienen doet u via het omgevingsloket, alleen als de aanvraag zelf ook via het omgevingsloket is ingediend. Is het niet mogelijk om via het omgevingsloket gegevens aan te leveren? In overleg kunt u de gegevens indienen via omgevingsvergunning@zwolle.nl.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- Aanvraagvereisten in het omgevingsplan, om te beoordelen of uw aanvraag volledig is

- Artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht om de beslistermijn uit te stellen

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met 5.1.2e, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE317122025 noemen?



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

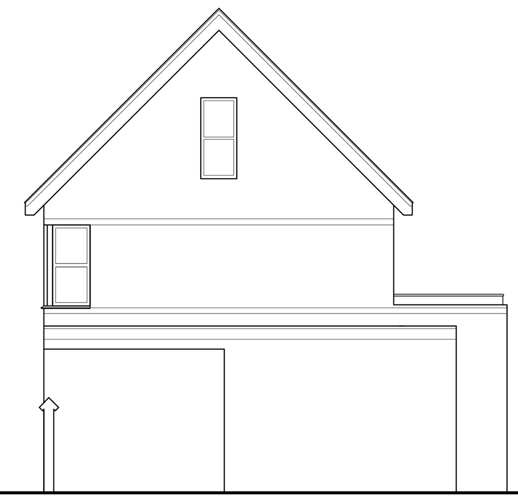
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4



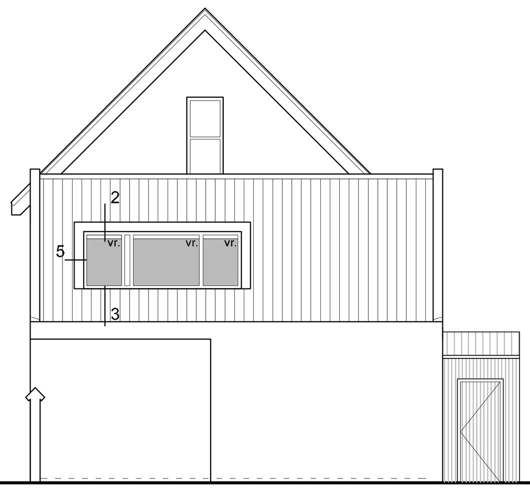
- VOORGEVEL BESTAAND-



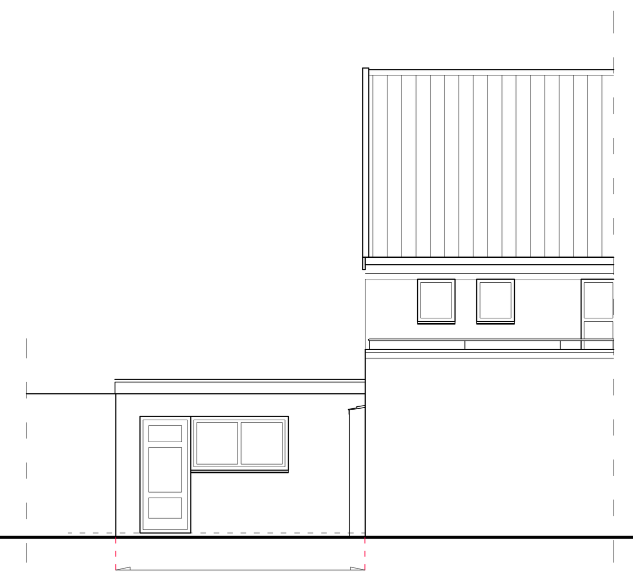
- VOORGEVEL GEWIJZIGD-



- RECHTER ZIJGEVEL BESTAAND-



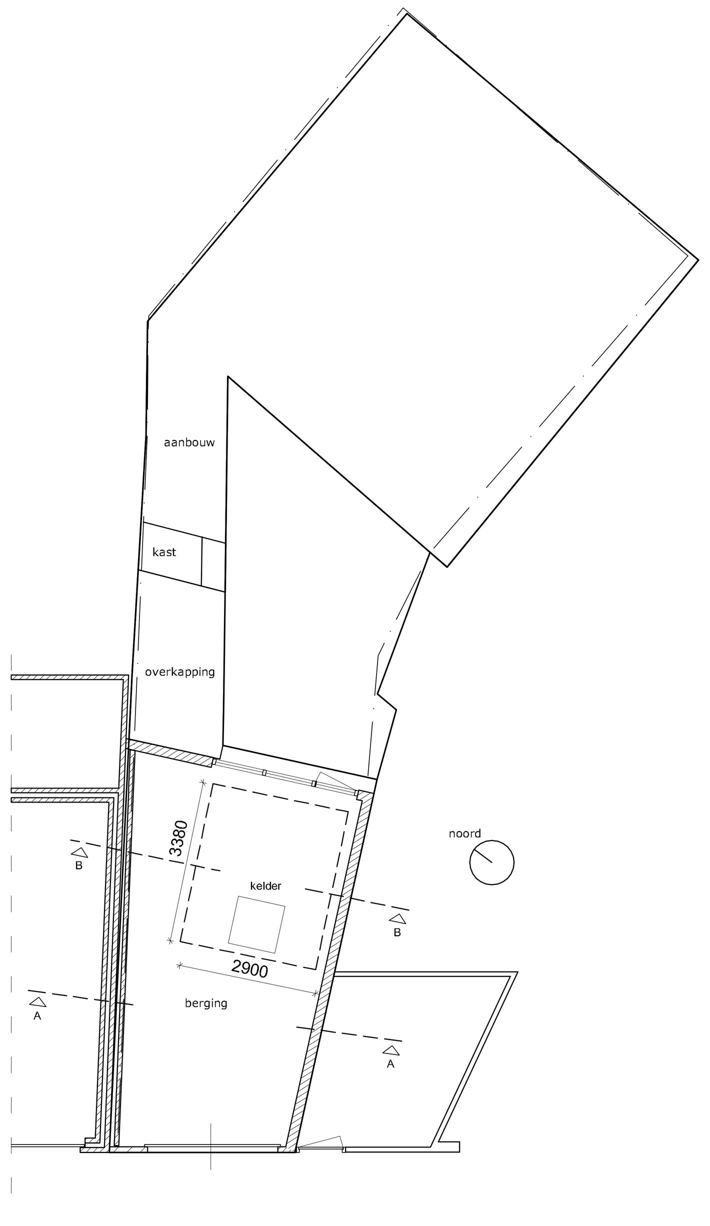
- RECHTER ZIJGEVEL GEWIJZIGD-



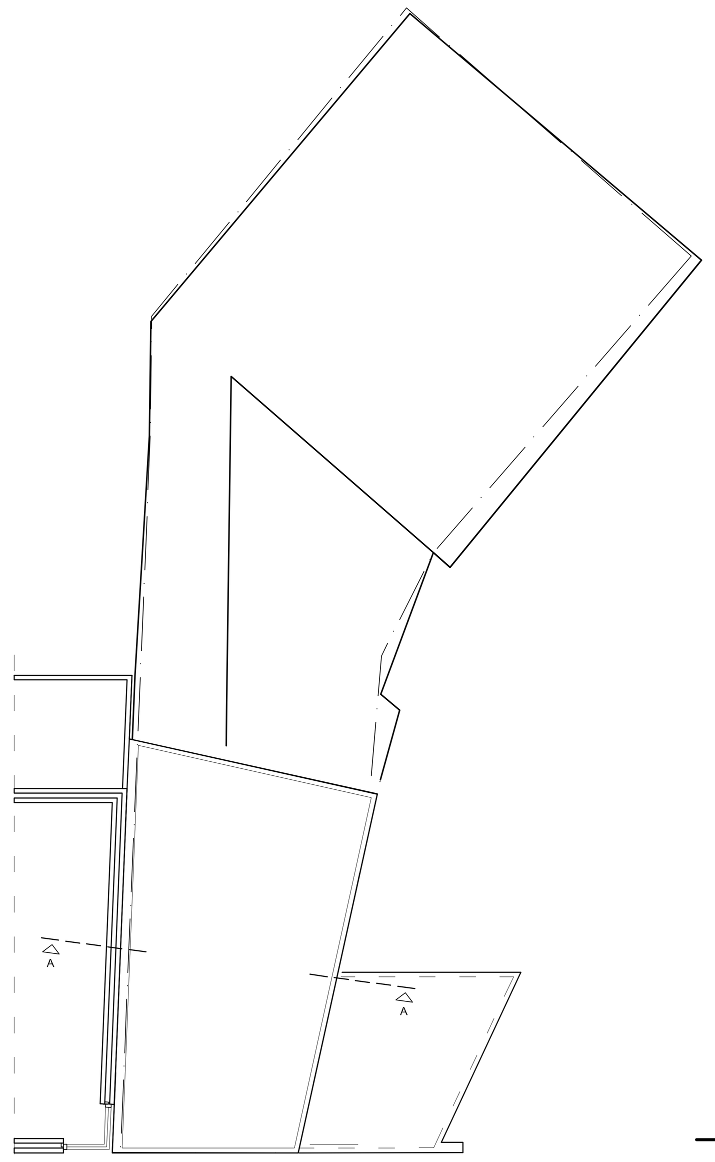
- ACHTERGEVEL BESTAAND-



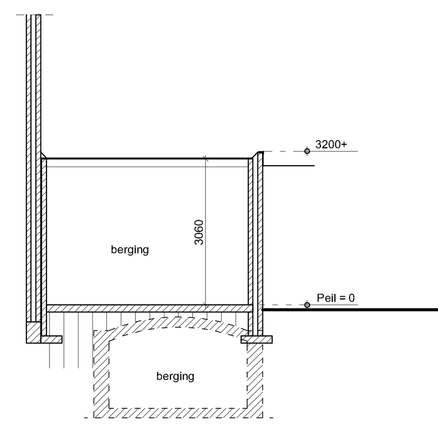
- ACHTERGEVEL GEWIJZIGD-



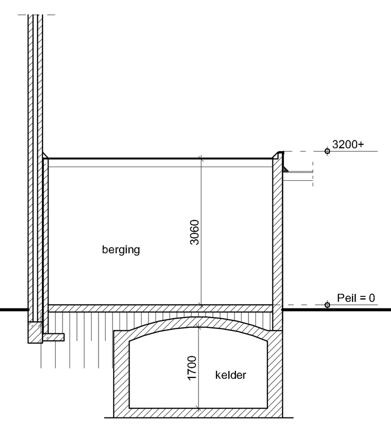
- BEGANE GROND BESTAAND-



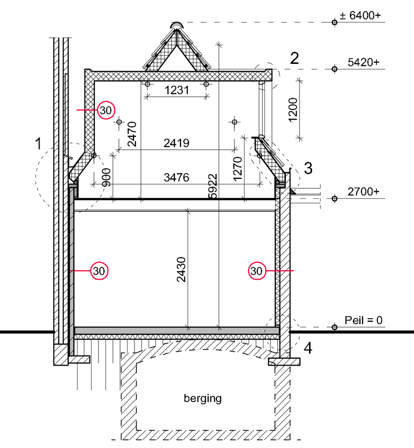
- 1E VERDIEPING BESTAAND-



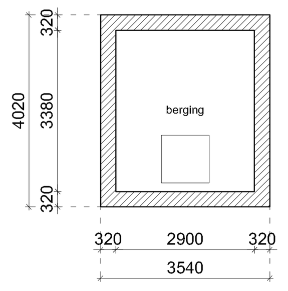
- DOORSNEDE A-A BESTAAND -



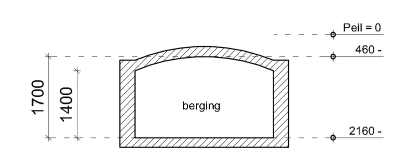
- DOORSNEDE B-B BESTAAND -



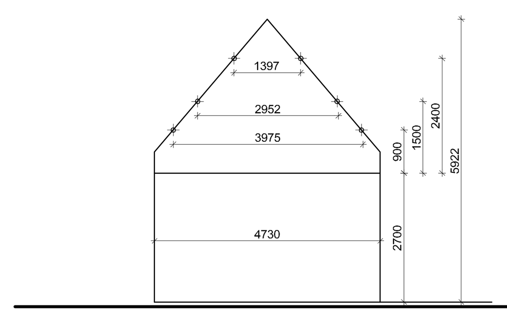
- DOORSNEDE A-A GEWIJZIGD -



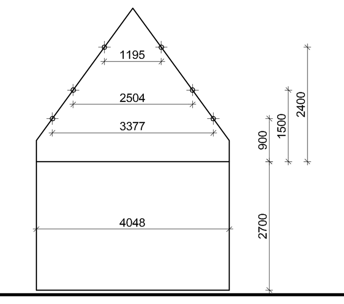
- PLATTEGROND KELDER-



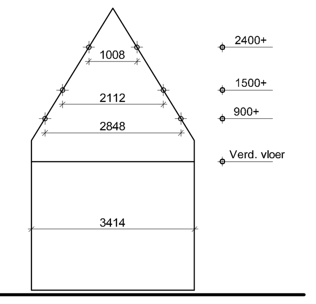
- DOORSNEDE KELDER-



- DOORSNEDE ACHTER -



- DOORSNEDE MIDDEN -



- DOORSNEDE VOOR -



Gemeente Zwolle
Tuinstraat naast nr. 71
Schaal 1:500

Materiaal en kleurstaat woning

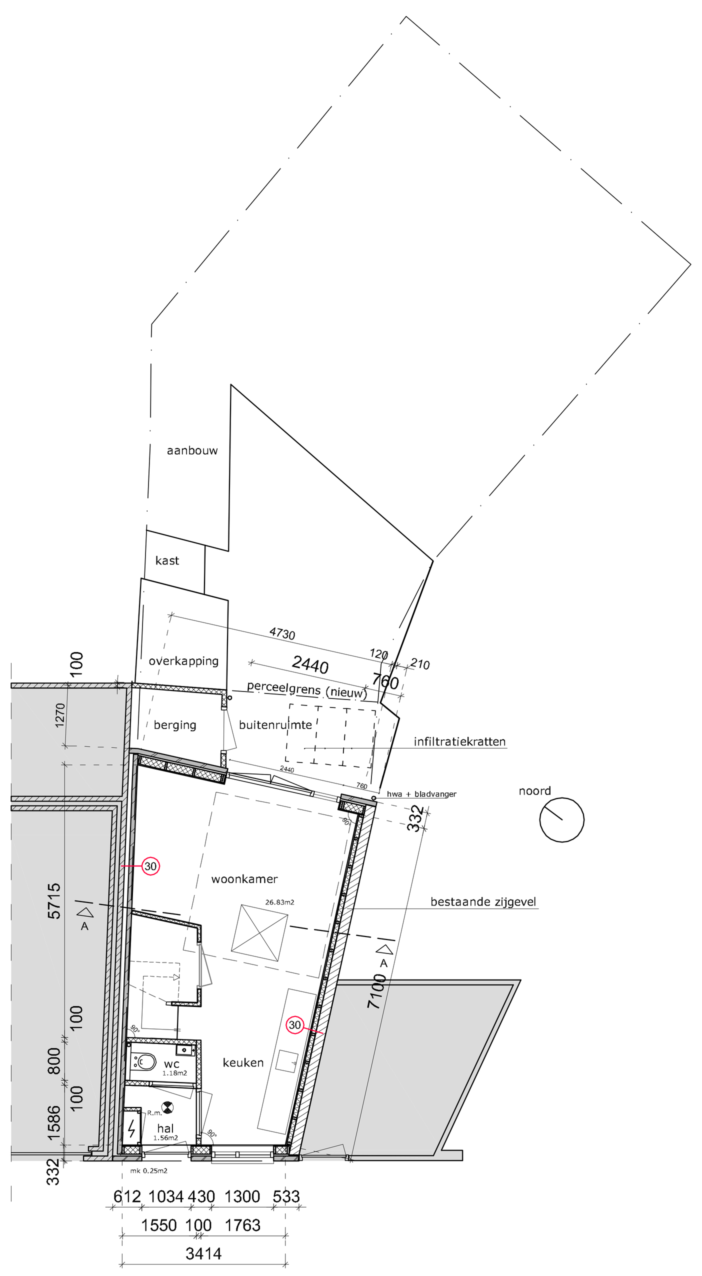
Gevels:	Baksteen	Rood
Voegwerk gevels:	Zand-cement	donker
Kozijnen:	Hout	Wit
Ramen:	Hout	Wit
Raamdorpels:	Beton	Antraciet
Voordeur:	Hout	Antraciet
Dakbedekking:	Gebakken pan	Rood
Hwa pijpen:	Kunststof	Grijs naturel
Muurafdekker:	Zink	Naturel

Algemeen

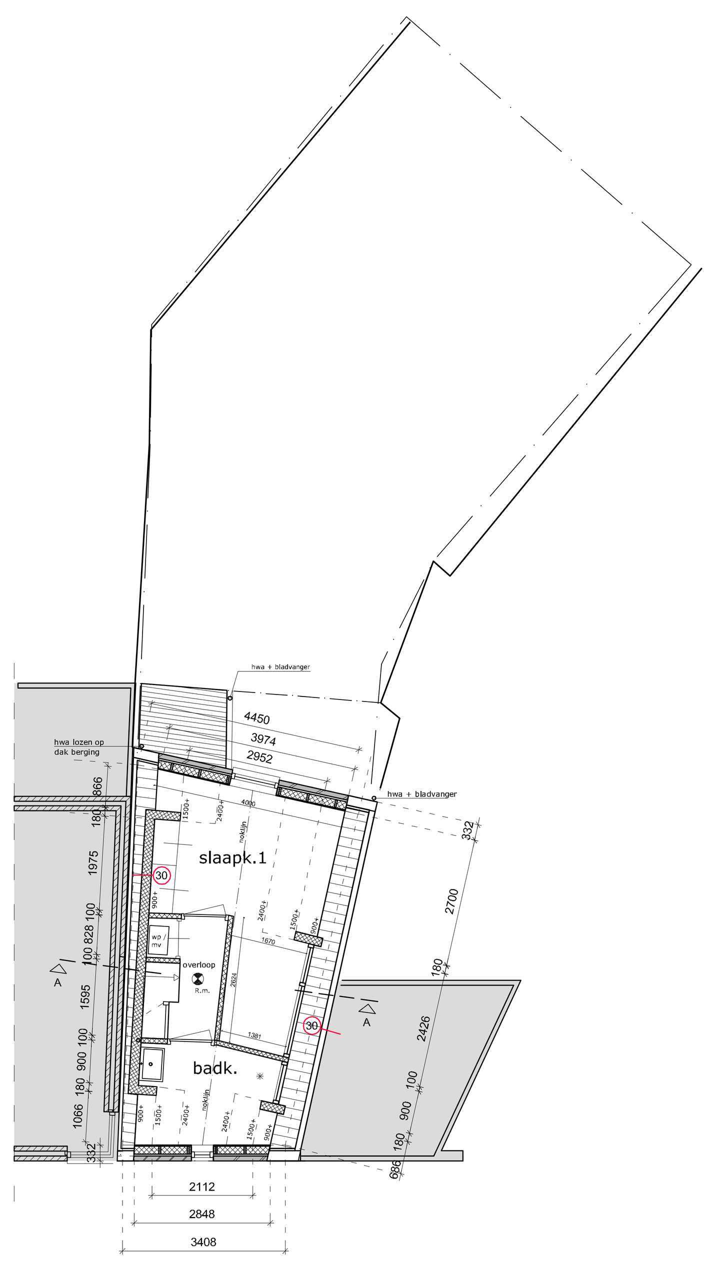
- Maatvoering in het werk controleren
- Alle dragend uit te voeren constructieonderdelen volgens nadere opgave constructeur

Renvooi

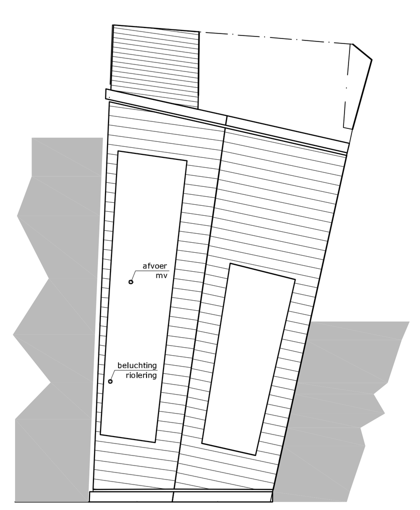
- Beton
- Baksteen bestaand
- Baksteen nieuw
- HSB wand
- Voorzetwand
- Isolatie
- 30 WBDBO 30 min.
- R.m. Rookmelder volgens tekening gekoppeld en aangesloten op lichtnet conform 2555:2008



- BEGANE GROND GEWIJZIGD-



- 1E VERDIEPING GEWIJZIGD-



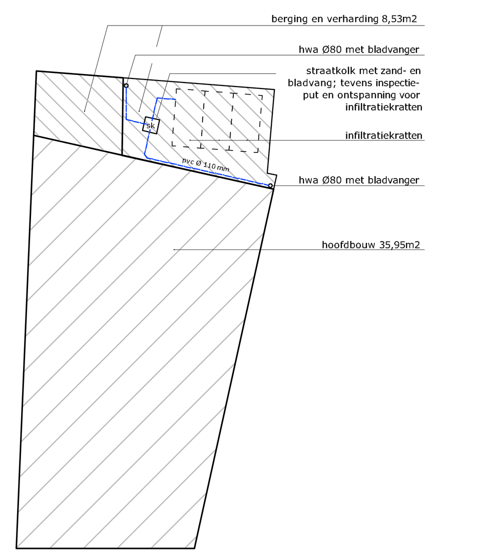
- DAK-

Infiltratie

hoofdbouw	35,95m2
berging en verharding	8,53m2
oppervlakte	44,48m2

benodigde capaciteit:
44,48m2 x 20mm/m2=890 liter
oplossing:
3 kratten x 300 liter = 900 liter

Voorschriften voor het plaatsen:
- minimaal 300mm gronddekking
- aanlegdiepte op of boven de hoogst - bekende plaatselijke grondwaterstand
- voorzien van ontluchting



- AFVOER EN INFILTRATIE REGENWATER-

Project : **Zwolle - Tuinstraat naast 71**
Het verbouwen van een pand tot woning

Onderdeel :	Plattegrond, gevels, doorsneden en situatie		
Opdrachtgever :	5.1.2e [redacted]		
Fase :	Bouwaanvraag	Status :	Voorlopig
Datum :	13 juni 2022	Schaal :	1:100

Gewijzigd :	
A :	25-07-2022
B :	31-08-2022
C :	13-01-2023
D :	21-05-2025

Werknr. : 5.1.2e [redacted]

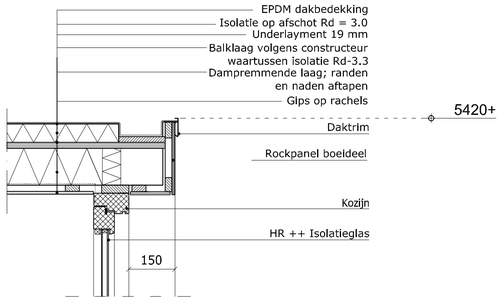
Bladnr. : BA-01

SPIJKERBOER bouwadvies
Hogehuisstraat 3 038 - 7851228 info@spijkerboerbouwadvies.nl
8271 BR IJSSELMUIDEN www.spijkerboerbouwadvies.nl

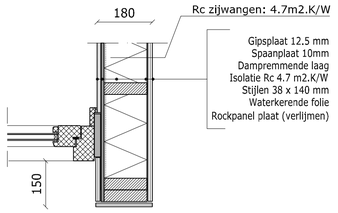
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

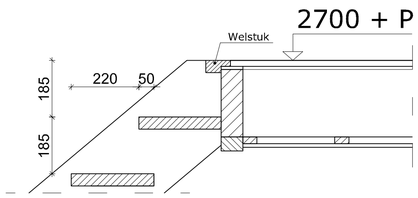
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1



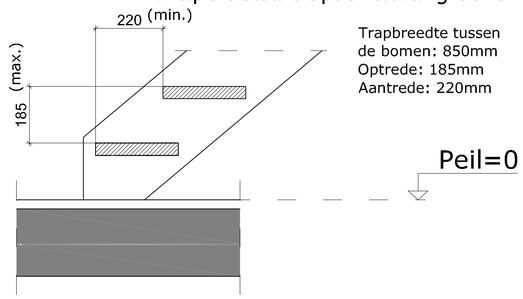
- DETAIL 2 -



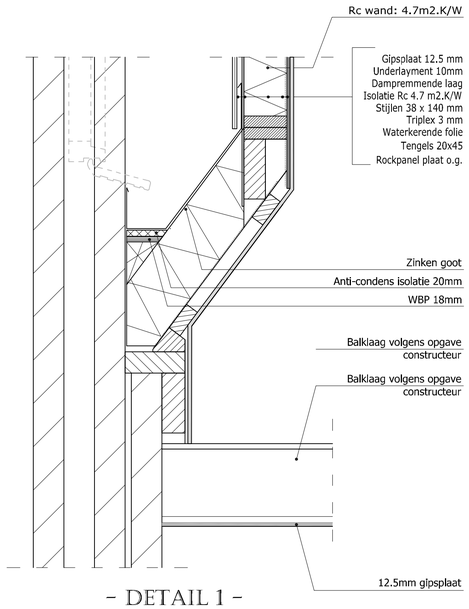
- DETAIL 5 -



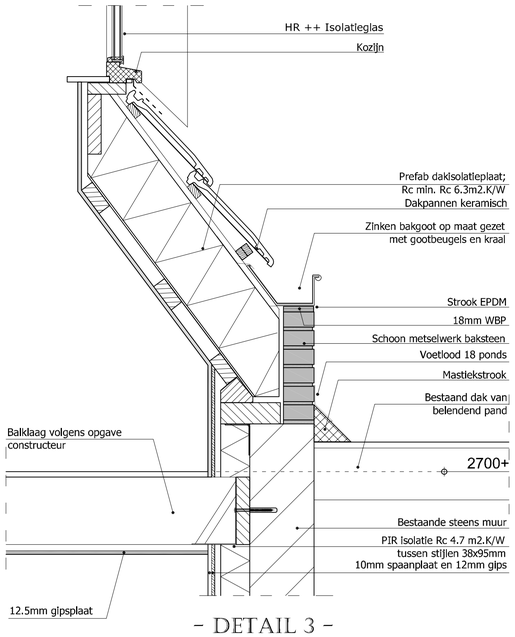
Principe detail trapaansluiting boven



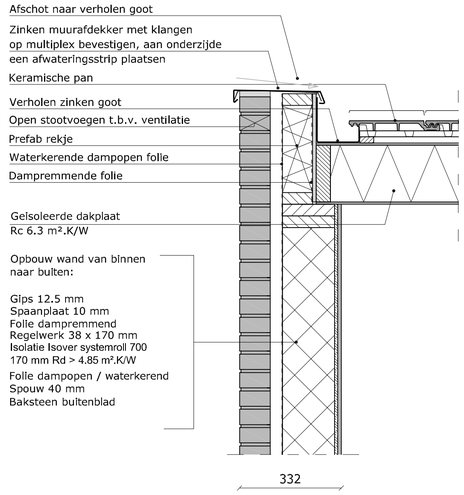
Principe detail trapaansluiting onder



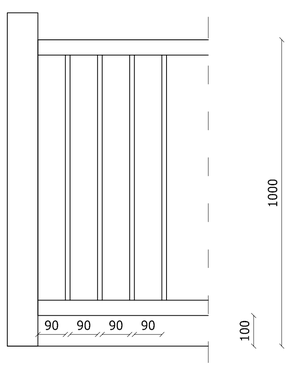
- DETAIL 1 -



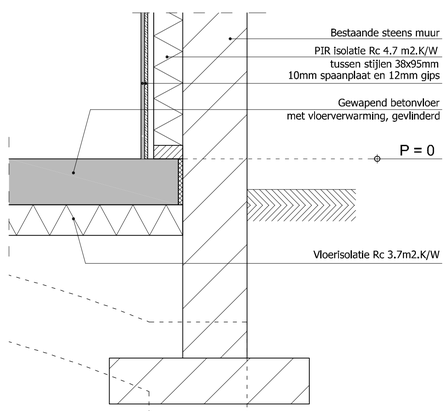
- DETAIL 3 -



- DETAIL 6 -



PRINCIPEDETAIL TRAPHEK
Conform BBL
Hoogte ≥ 1 meter
Openingen ≤ 100 mm



- DETAIL 4 -

Algemeen

- Maatvoering in het werk controleren
- Alle dragend uit te voeren constructieonderdelen volgens nadere opgave constructeur

Renvooi

- Metselwerk bestaand
- Baksteen nieuw
- Kalkzandsteen nieuw
- Lichte scheidingswand
- Beton
- HSB element
- Isolatie
- R.m. Rookmelder volgens tekening gekoppeld en aangesloten op lichtnet

Project : Zwolle - Tuinstraat naast 71

Het verbouwen van een pand tot woning

Onderdeel :	Principedetails		
Opdrachtgever :	[redacted]		
Fase :	Bouwaanvraag	Status :	Voorlopig
Datum :	13 juni 2022	Schaal :	1:10

Gewijzigd :	
A :	25-07-2022
B :	21-05-2025
C :	
D :	

Werknr. : [redacted]

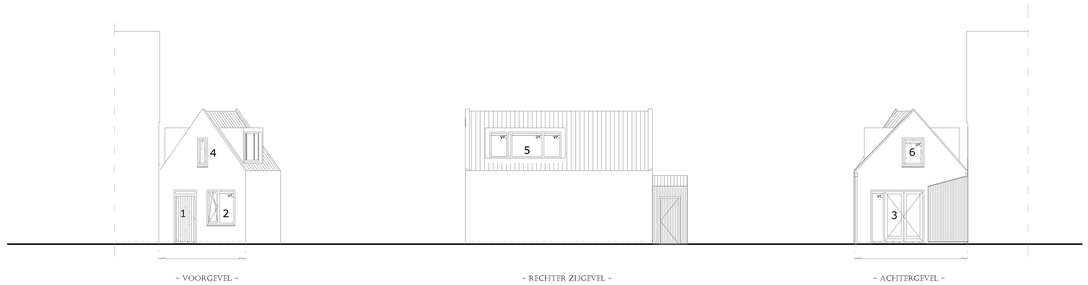
Bladnr. : BA-02

SPIJKERBOER bouwadvies
Hogehuisstraat 3
8271 BR IJSSELMUIDEN
038 - 7851228
info@spijkerboerbouwadvies.nl
www.spijkerboerbouwadvies.nl

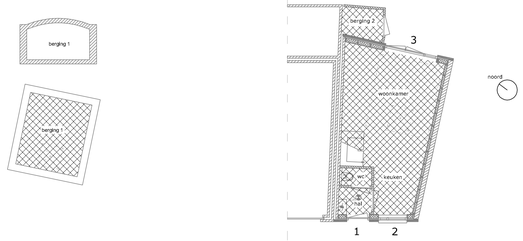
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

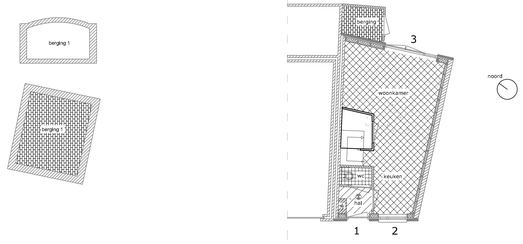


- VOORGEVEL - - RECHTER ZIJGEVEL - - ACHTERGEVEL -



- KELDER - - BEGANE GROND - - 1E VERDIEPING -

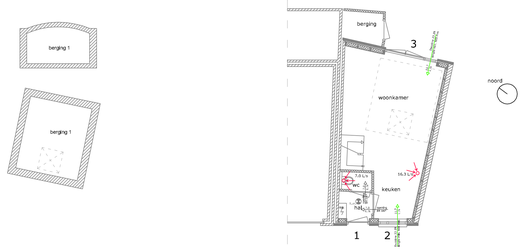
Gebruiksoppervlakte (overige gebruiksfunctie) Gebruiksoppervlakte (woonfunctie) Gebruiksoppervlakte (woonfunctie)



- KELDER - - BEGANE GROND - - 1E VERDIEPING -

Onbenoemde ruimte (overige gebruiksfunctie)

Verblijfsgebied (woonfunctie)
Verkeersruimte (woonfunctie)
Toiletruimte (woonfunctie)
Meterruimte (woonfunctie)
Onbenoemde ruimte (woonfunctie)



- KELDER - - BEGANE GROND - - 1E VERDIEPING -

Ventilatie stromingsschema Ventilatie stromingsschema

GO VB

Kelder

Ruimte	Functie	Ben. volgens BB	GO in m²	VR in m²
Berging 1	Overige gebruiksfunctie	Onbenoemde ruimte	9,80	
Gebruiksoppervlakte	Woonfunctie		9,80 m²	

Begane grond

Ruimte	Functie	Ben. volgens BB	GO in m²	VR in m²
Meterkast	Woonfunctie	Meterruimte	0,27	
Hal	Woonfunctie	Verkeersruimte	1,6	
Woonk./Keuken	Woonfunctie	Verblijfsruimte	25,90	25,90
Toilet	Woonfunctie	Toiletruimte	1,19	
Berging 2	Woonfunctie	Onbenoemde ruimte	2,64	
Gebruiksoppervlakte	Woonfunctie		31,60 m²	
Verblijfsgebied	Woonfunctie		25,90 m2	

1e Verdieping

Ruimte	Functie	Ben. volgens BB	GO in m²	VR in m²
Overloop	Woonfunctie	Verkeersruimte	2,39	
Slaapkamer 1	Woonfunctie	Verblijfsruimte	12,61	9,67
CV / MV	Woonfunctie	Onbenoemde ruimte	0,50	
Badkamer	Woonfunctie	Badruimte	5,20	
Gebruiksoppervlakte	Woonfunctie		20,70 m2	
Verblijfsgebied	Woonfunctie		9,67 m2	

Totaal

Gebruiksoppervlakte	Woonfunctie	62,10 m2		
Verblijfsgebied	Woonfunctie	35,57 m2 =	57,28	%

Min. Eis: 55% ; aanwezig 65,12 % voldoet

DAGLICHT

Verblijfsgebied begane grond (woonkamer en keuken)

Eis volgens bouwbesluit:
Ae;i moet groter zijn dan 10 % van vloeroppervlakte

Oppervlakte verblijfsgebied bgg. 25,90 m²
25,9 x 10% = 2,59 m²

Kozijn	Ad;i	ά	β	Cb;i	Ae;i
2	1,19	25	0	0,78	0,93 m2
3	3,58	25	0	0,78	2,79 m2
Totaal					3,72 m2

Ae;i = 3,7 m2
Eis = 2,6 m2
Voldoet ja/nee Ja

Verblijfsgebied 1e verdieping

Eis volgens bouwbesluit:
Ae;i moet groter zijn dan 10 % van vloeroppervlakte

Oppervlakte verblijfsgebied verd. 9,67 m²
9,67 x 10% = 0,97 m²

Kozijn	Ad;i	ά	β	Cb;i	Ae;i
5	2,47	25	0	0,78	1,93 m2
6	1,3	25	0	0,78	1,01 m3
Totaal					2,9 m2

Ae;i = 2,9 m2
Eis = 1,0 m2
Voldoet ja/nee Ja

VENTILATIE BALANS

Roostermodel: Ducoline 17 ZR en Ducoline 23 ZR

Begane grond

Ruimte	Oppervlakte m2	Eis dm3/s/m2	Benodigd dm3/s	Aanvoer via dm3/s		Afvoer naar dm3/s		Wandopening cm²	Roosterlengte m²
Woonk./ keuken	25,90	0,9	23,3	Roosters	23,3	MV afzuigpunten	16,3		1,03
						Hal	7,0	84,0	
Hal	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Woonk./ keuken	8,0	wc	7,0	84,0	
						Overloop	1,0		
Berging 1	9,80	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.		
Berging 2	2,64	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.		
Toilet	n.v.t.	n.v.t.	7,0	Hal	7,0	MV afzuigpunt	7,0	84,0	

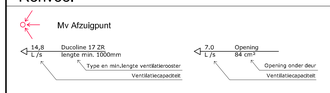
1e Verdieping

Ruimte	Oppervlakte m2	Eis dm3/s/m2	Benodigd dm3/s	Aanvoer via dm3/s		Afvoer naar dm3/s		Wandopening cm²	Roosterlengte m²
Slaapkamer 1	12,61	0,9	11,3	Roosters	14,0	Overloop	14,0	168,0	0,65
Badkamer	n.v.t.	14	14,0	Overloop	14,0	Mv afzuigpunt	14,0	168,0	
Overloop 1e verd.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Slaapkamer 1	14,0	Badkamer	14,0	168,0	

Algemeen

- Particulier opdrachtgeverschap, min. eis: toetsen als bestaande bouw
- Ventilatie installatie volgens NEN 1087

Renvooi



Project : Zwolle - Tuinstraat naast 71
Het verbouwen van een pand tot woning

Onderdeel :	Tekeningen t.b.v. bouwbesluitberekeningen		
Opdrachtgever :	[redacted]		
Fase :	Bouwaanvraag	Status :	Voorlopig
Datum :	17 mei 2022	Schaal :	1:100

Gewijzigd :	
A :	13-01-2023
B :	23-01-2023
C :	21-05-2025
D :	

Werknr. : [redacted]

Bladnr. : BBS-01

SPIJKERBOER bouwadvies
Hogehuisstraat 3
8271 BR IJSSELMUIDEN
038 - 7851228
info@spijkerboerbouwadvies.nl
www.spijkerboerbouwadvies.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 4/13/2026 3:52:24 PM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: FW: Via e-mail verzenden: Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026)

Weet jij er ook even van 😊.



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*
Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Datum: maandag, 13 april 2026 om 17:51
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Via e-mail verzenden: Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026)

Hoi 5.1.2e,

Volgens mij hebben we het over deze al eerder gehad, met de constatering dat 5.1.2e en ik even alert hadden moeten zijn op de afstemming.
Dit dossier dateert nog uit een moment (najaar 2025) dat we wat onduidelijkheid hadden over de vraag bij wie het BPO lag. Daarom heb ik aanvankelijk meegekeken en 5.1.2e erbij laten betrekken (omdat het punt vooral op stedenbouw / Atelier leek te zitten).

Dus denk niet dat 5.1.2e hier zozeer wat vergeten is, maar de onderlinge MT-afstemming een leermoment heeft gekregen (zoals dus al een keer geconstateerd tijdens een vergadering in ons MT, dacht januari).

Fijne avond!

5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*
Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Datum: zondag, 12 april 2026 om 19:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Via e-mail verzenden: Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026)

Hoi 5.1.2e

Wil je in de toekomst een dergelijk advies aan mij voorleggen, voordat hij naar het pfo gaat?

Dan kan ik invulling geven aan mijn rol als ambtelijk eindverantwoordelijk voor de BPO.

Bvd
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: <please-dont-reply@noreply.ibabs.eu>
Sent: 4/13/2026 6:26:30 PM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: iBabs - Besluit toegevoegd aan dossier

iBABS
A EURONEXT COMPANY

Besluit toegevoegd aan dossier

Dag Twan 5.1.2e,
Besluit voor dossier 'Woning Tuinstraat 73' toegevoegd bij agenda 'PFO Rots 13-04-2026'.

Met vriendelijke groet, iBabs

Bekijk item

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: '5.1.2e 5.1.2e' <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 2/24/2026 1:59:49 PM +00:00
To: '5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>, '5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, '5.1.2e 5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>, '5.1.2e (5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, '5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: 5.1.2e heeft 'Tuinstraat 73 6e advies (februari 2026)' met u gedeeld

Hoi,

Ik heb de vragen beantwoord en ook nog iets gecheckt mbt parkeren.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 19 februari 2026 09:00
Aan: 5.1.2e 5.1.2e) <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e (5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: 5.1.2e heeft 'Tuinstraat 73 6e advies (februari 2026)' met u gedeeld



Dit e-mailbericht wordt gegenereerd door het gebruik van Microsoft 365 door Gemeente Zwolle en kan inhoud bevatten die wordt beheerd door Gemeente Zwolle.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: '5.1.2e (5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 2/25/2026 9:19:19 AM +00:00
To: '5.1.2e 5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e)" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: 5.1.2e heeft 'Tuinstraat 73 6e advies (februari 2026)' met u gedeeld

Goedemorgen,

Ik heb ook nog even gekeken naar het advies. Mijn opmerkingen staan er in.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e / 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag tot en met donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 24 februari 2026 15:00
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e (5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e (5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e (5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e) <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: 5.1.2e heeft 'Tuinstraat 73 6e advies (februari 2026)' met u gedeeld

Hoi,

Ik heb de vragen beantwoord en ook nog iets gecheckt mbt parkeren.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 19 februari 2026 09:00
Aan: 5.1.2e 5.1.2e) <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e (5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e (5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: 5.1.2e heeft 'Tuinstraat 73 6e advies (februari 2026)' met u gedeeld

5.1.2e heeft u uitgenodigd om een bestand te bekijken

Goedemorgen,

Bijgevoegd het nieuwe stedenbouwkundige advies. Willen jullie deze doornemen en suggesties doen voor eventuele verbeteringen? Voor 5.1.2e en 5.1.2e staan er nog een paar vragen van mijn kant in het document. Willen jullie deze beantwoorden?



Tuinstraat 73 6e advies (februari 2026)



Deze uitnodiging werkt alleen voor u en personen met bestaande toegang.

Openen | Delen

Dit e-mailbericht wordt gegenereerd door het gebruik van Microsoft 365 door Gemeente Zwolle en kan inhoud bevatten die wordt beheerd door Gemeente Zwolle.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 2/19/2026 8:00:17 AM +00:00
To: "5.1.2e (5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>, 5.1.2e 5.1.2e)" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: 5.1.2e heeft 'Tuinstraat 73 6e advies (februari 2026)' met u gedeeld

5.1.2e heeft u uitgenodigd om een bestand te bekijken

Goedemorgen,

Bijgevoegd het nieuwe stedenbouwkundige advies. Willen jullie deze doornemen en suggesties doen voor eventuele verbeteringen? Voor 5.1.2e en 5.1.2e staan er nog een paar vragen van mijn kant in het document. Willen jullie deze beantwoorden?

Tuinstraat 73 6e advies (februari 2026)

Deze uitnodiging werkt alleen voor u en personen met bestaande toegang.

Openen | Delen

Dit e-mailbericht wordt gegenereerd door het gebruik van Microsoft 365 door Gemeente Zwolle en kan inhoud bevatten die wordt beheerd door Gemeente Zwolle.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: '5.1.2e 5.1.2e' <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 2/24/2026 1:59:49 PM +00:00
To: '5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>, '5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, '5.1.2e 5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>, '5.1.2e (5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, '5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: 5.1.2e heeft 'Tuinstraat 73 6e advies (februari 2026)' met u gedeeld

Hoi,

Ik heb de vragen beantwoord en ook nog iets gecheckt mbt parkeren.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 19 februari 2026 09:00
Aan: 5.1.2e 5.1.2e) <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e (5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: 5.1.2e heeft 'Tuinstraat 73 6e advies (februari 2026)' met u gedeeld

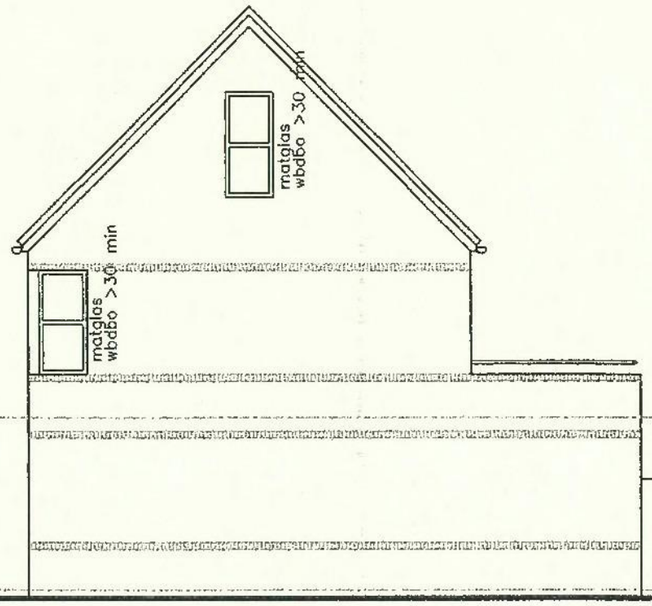


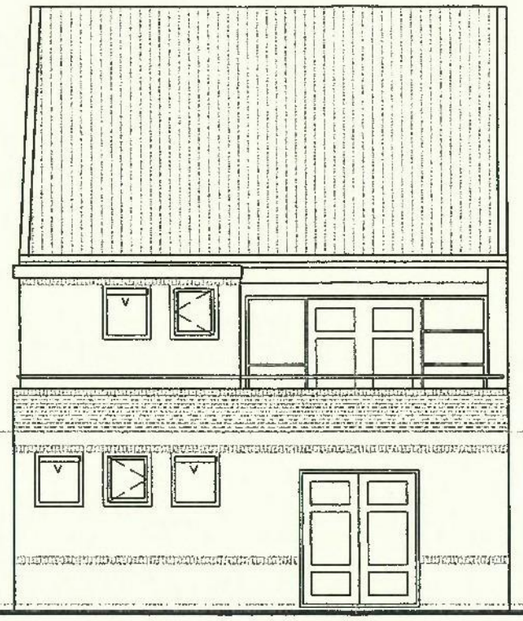
Dit e-mailbericht wordt gegenereerd door het gebruik van Microsoft 365 door Gemeente Zwolle en kan inhoud bevatten die wordt beheerd door Gemeente Zwolle.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

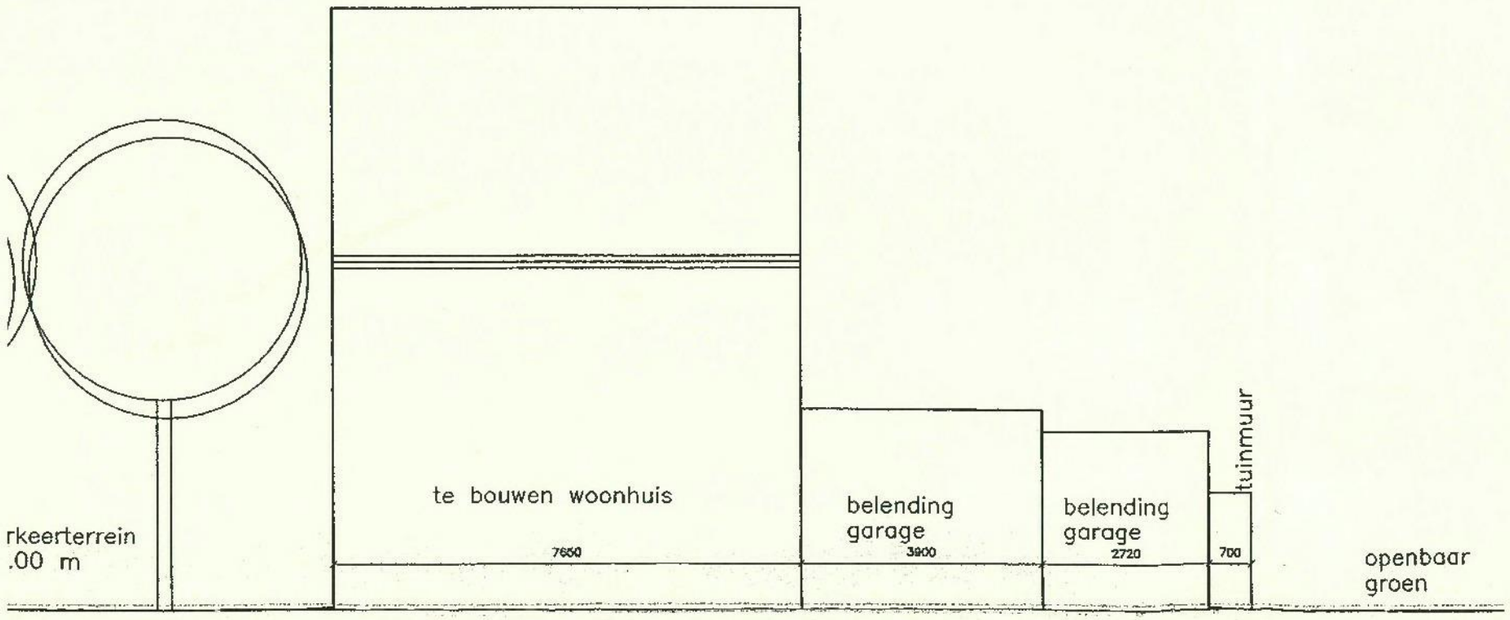
In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1





RECHTERZIJGEVEL



ACHTERGEVEL

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Zwolle
023-1859
10 NOV. 2004
de secretaris,

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

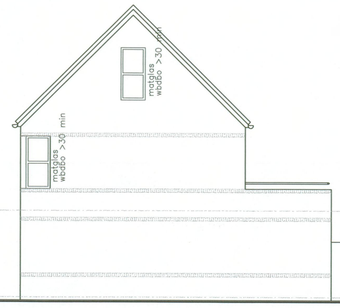
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1



LINKERZIJGEVEL



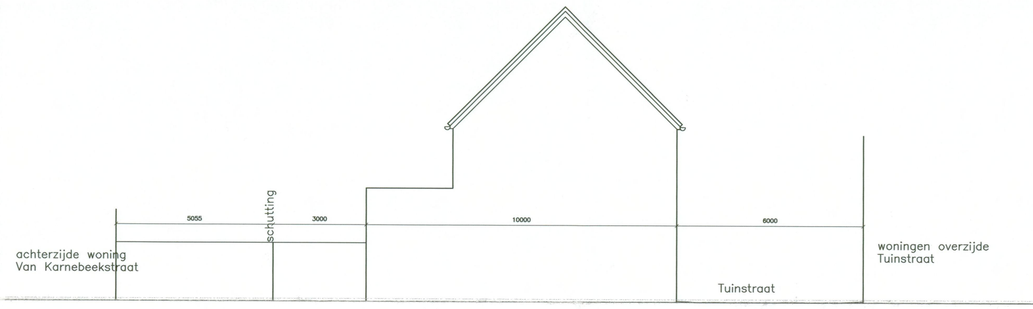
VOORGEVEL



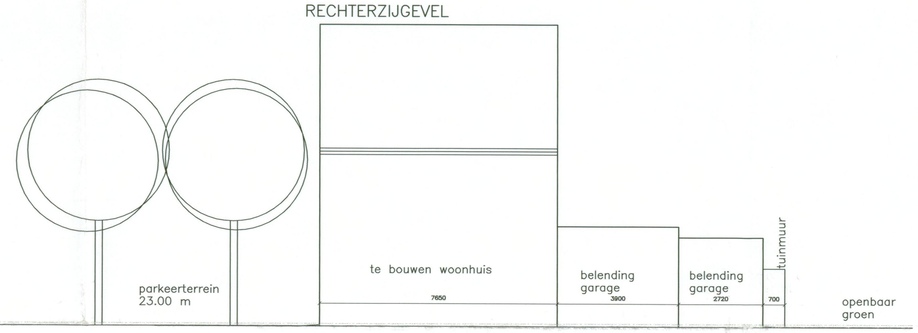
RECHTERZIJGEVEL



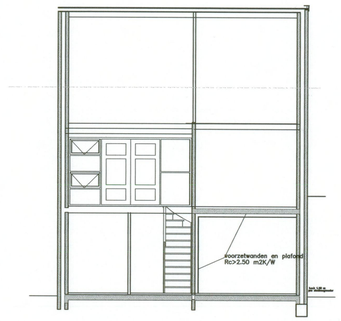
ACHTERGEVEL



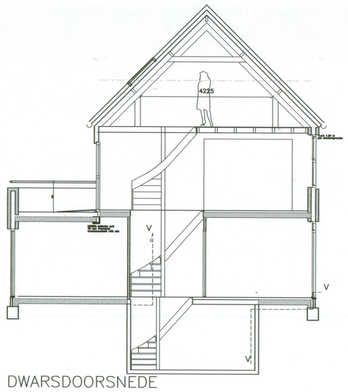
DWARSPROFIEL TUINSTRAAT



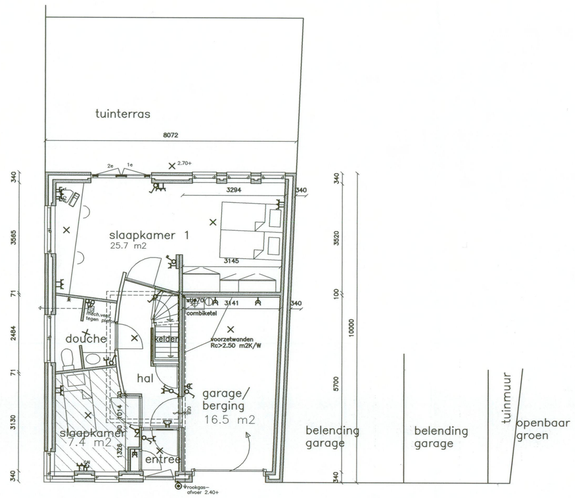
LENGTEPROFIEL TUINSTRAAT



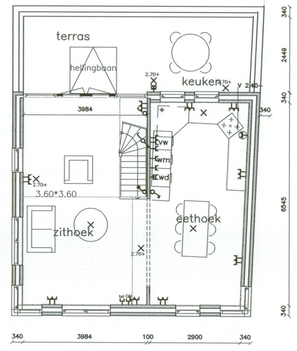
LANGSDOORSNEDE



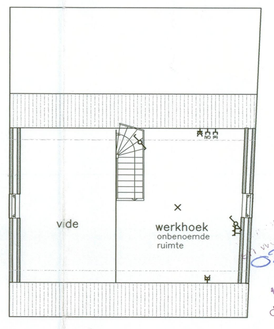
DWARSDOORSNEDE



BEGANEGROND



VERDIEPING



ZOLDERVERDIEPING

RENVOOI WOONHUIS

1 Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de eisen van het Bouwbesluit
2. Ventilatie volgens NEN 1087 en NPR 1088 en art. 30 en 31 BB
3. Alle glas in de woning uit te voeren als dubbele HR++ beglazing KOMO-keur, volgens NEN 3596
4. Warmte-isolatie uitwendige scheidingsconstructies Rc> 3.50 m2K/W, volgens art 22 BB.
5. Geluidwering uitwendige scheidingsconstructie (buitenwanden en dak) grenzend aan een verblijfsgebied min. 20 dB(A), volgens art. 22 BB.
6. Wanden, deuren, incl. glas, grenzend aan verkeersruimten, vluchtwegen (hal, overloop etc.) dienen een brandweerdheid te bezitten van 20 min.
7. Alle constructies volgens goedgekeurde berekening en tekening.
8. Aansluitingen voor gas, water, elektra, telefoon en cai. in de meterkast volgens art.50 BB.
9. Aansluitpunten gas (kooktoestel, c.v.-combiketel) conform voorschriften VEGIN en art. 9 en 10 BB.
10. Aansluitpunten elektra conform NEN 1010, voorschriften VEEN en art. 7 BB
11. Aansluitpunten koud- en warmwater conform voorschriften VEWIN en art. 36, 37 en 38 BB.
12. Aansluitpunt voor telefoon en cai. volgens art. 66 BB, als op tekening
13. Trappen conform NEN 3509 en art.5 BB: traphek hoog 1.00 m., balusters h.o.h. <100 mm.,tussen 200 en 700 mm hoogte mogen zich geen opstapmogelijkheden bevinden.
14. In de toiletruimte vloertegels en wandtegels tot 1.50 m. hoogte, in de badruimte vloertegels en wandtegels tot 1.80 m hoogte
15. De voordeur, andere buitendeuren en de binnendeuren dienen een vrije doorgang van 850*2100 mm te hebben en een maximale opstap van 20 mm.
16. Isolatie-index voor lucht- en contactgeluid tussen in een woning gelegen verblijfsruimten tenminste -20 dB. volgens art.24 en 88 BB.
17. Deuren ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructiedenderdelen die volgens NEN 5087 beréikbaar zijn, moeten een weerstand tegen inbraak hebben van klasse 2 volgens NEN 5096 (politiekeurmerk)
18. Kozijnhout merendl met FSC-keur, detailleringen volgens NPR 2852 of gelijkwaardig.
19. De gehele woning is 1 brandcompartiment.

▷ schoonmetselwerk

Ducoflat 12 ventilatierooster

aansluitingen gas/elektra CE cai ⊗ inbouwspot
aansluiting gas CE telefoon

ontwerp bij besluit van burgemeester
en wethouders van Zwolle
d.d. 23-12-2002
10 NOV. 2004
de secretaris,
5.1.2e

31 JAN. 2003

79.243

ir.l.bos architekten—en ingenieursbureau bna
5.1.2e willemsoord
telefoon 5.1.2e fax 577345
e-mail 5.1.2e @castel.nl

projekt
VERNIEUWEN VAN HET WOONHUIS TUINSTRAAT 71 ZWOLLE

SCHETSVOORSTEL 2

getekend 5.1.2e
datum 31/05/2002
schaal 1:100

opdrachtgever/oannemer
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e ZWOLLE tel 5.1.2e

gewijzigd 24/09/02
gewijzigd 16/10/02
gewijzigd 28/01/03

tekeningnummer 1233—3

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 1/14/2026 3:52:40 PM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Notitie Tuinstraat

Hallo 5.1.2e,

Bij deze mijn opmerkingen voor de notitie.
Ik heb mij voornamelijk gericht op taalkundige zaken en dergelijke.

Als je nog vragen hebt dan hoor ik het graag!



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planvorming, Team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
@: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Memo

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498

Aan Gerdien Rots

Van 5.1.2e

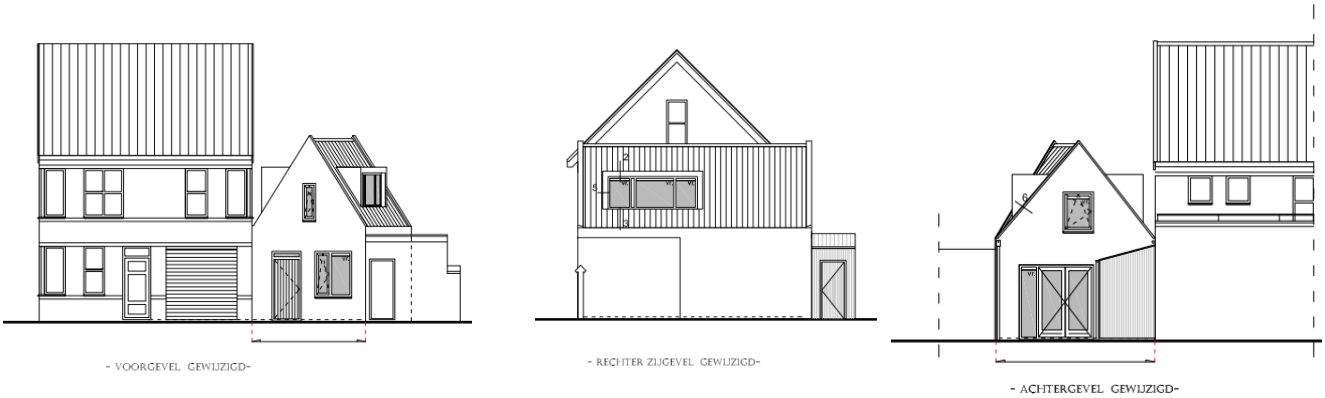
Datum 13 januari 2026

Onderwerp Woning Tuinstraat 73

Inleiding

Er is in april 2025 een nieuwe vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning naast de Tuinstraat 71 (in de rest van de notitie wordt deze nieuwe woning aangeduid als Tuinstraat 73). In onderstaande afbeelding is de huidige situatie en de gewenste situatie weergegeven.





De vergunningaanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij in 2023 al eerder een vergunning is verleend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73. Deze vergunning is vernietigd door de Rechtbank. De nieuwe aanvraag die de gemeente heeft ontvangen is onder de huidige wet- en regelgeving beoordeeld. De aanvraag uit april 2025 wijkt niet significant af van de in 2023 verleende vergunning.

In 2023 is uiteindelijk, na een aantal negatieve stedenbouwkundige adviezen, een positief stedenbouwkundig advies afgegeven, hoewel er in eerste instantie bij de conceptaanvraag negatief geadviseerd is. De stedenbouwkundige adviseurs zijn inmiddels, in het geval van de aanvraag voor een omgevingsvergunning uit 2025,van mening dat het stedenbouwkundig en qua woonsituatie onwenselijk is om een woning toe te voegen.

Er ligt in zoverre dan ook een dilemma voor. Stedenbouwkundig wordt het onwenselijk gevonden dat er een woning wordt toegevoegd. In het verleden is er echter wel een vergunning verleend voor een nagenoeg gelijk bouwplan. Aan zowel het niet als het wel verlenen van de vergunning zitten haken en ogen. In deze notitie worden deze haken en ogen uiteengezet en wordt uiteindelijk geadviseerd om de vergunning wel te verlenen.

Voorgeschiedenis
Zoals aangegeven is er in 2023 wel een vergunning verleend. Hoewel er i en daarbij zijn ook het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie meegenomen in de beoordeling. Destijds is hier wél positief op geadviseerd, waardoor de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend. We waren destijds van mening dat werd voldaan aan een ‘goede ruimtelijke ordening’, wat destijds het toetsingskader was voor het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan.

Omwonenden zijn in bezwaar gegaan. Dit bezwaar is ongegrond verklaard. Vervolgens zijn omwonenden in beroep gegaan en in deze fase is de vergunning door de rechtbank vernietigd, omdat de verkeerde procedure was doorlopen. Bij de vergunningverlening is gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling, terwijl dit naar oordeel van de rechtbank niet is toegestaan. De rechtbank heeft geen inhoudelijk oordeel gegeven of wij terecht tot de conclusie zijn gekomen dat er sprake was een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is vervolgens, mede op advies van de gemeente Zwolle om hoge leges te voorkomen, ingetrokken. Begin 2025 is een nieuwe aanvraag voor het realiseren van de woning Tuinstraat 73 ingediend. In de bijlage is het verloop van de vergunningaanvraag weergegeven.

Argumenten voor verlenen
Moreel gezien kunnen we stellen dat de initiatiefnemers de bouwplannen meerdere malen hebben aangepast om tegemoet te komen aan de door de gemeente Zwolle gemaakte opmerkingen. Dat de vraag of het wenselijk is een woning aan de Tuinstraat 73 te realiseren naar de achtergrond is verdwenen en er vooral op het ontwerp is geadviseerd, kunnen we niet aan de initiatiefnemer toerekenen. Het is in dat kader logisch dat initiatiefnemer er vanuit is gegaan dat de woning daar passend is. Ook omdat er meerdere momenten van advisering zijn geweest, voordat er uiteindelijk een definitieve vergunningaanvraag is ingediend in 2023.

In juridische zin speelt de vraag of er een beroep gedaan kan worden op het vertrouwensbeginsel. Bij een beroep op het vertrouwensbeginsel dienen de volgende stappen doorlopen worden;

1. de juridische kwalificatie van de uitlating en/of de gedraging waarop de betrokkene zich beroept,
2. of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, en
3. wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Ten aanzien van stap 1 en 2 is de standaarduitspraak Amsterdams dakterras van toepassing. In dit geval is in 2023 een vergunning door het college van Burgemeester en Wethouders verleend voor een nagenoeg gelijk plan. Het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens het bevoegd gezag om te beslissen over de vergunningaanvraag uit 2025. De uitlating/toezegging kan dan ook aan het college van Burgemeester en Wethouders worden toegerekend.

Bij stap 3 is het de vraag of het feit dat er in het verleden een vergunning is verleend ervoor zorgt dat de vergunning nu weer verleend moet worden. Hoewel het stedenbouwkundig niet als wenselijk wordt gezien, is er wel een stedenbouwkundige motivering te geven om toch mee te werken aan het bouwplan. Deze motivering is namelijk gegeven bij de in 2023 verleende vergunning. Deze motivering is in de gevoerde bezwaarprocedure overeind gebleven. In de beroepsprocedure heeft de rechter zich niet uitgesproken over deze motivering, omdat de procedurele fout al voldoende was om de vergunning te vernietigen. Op dit moment is er dan ook geen reden om aan te nemen dat deze stedenbouwkundige motivering geen stand houdt in een bezwaar of beroepsprocedure.

De stedenbouwkundige motivering van de vergunning in 2023 is in de bijlage weergegeven.

Alternatieven
Geen vergunning verlenen
De in begin 2025 ingediende vergunningaanvraag is onder meer op stedenbouwkundige aspecten en de woonsituatie beoordeeld. De belangrijkste bezwaren zijn hierna uiteengezet.

<u>Stedenbouwkundige beeld</u>
De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtererfgebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige

woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtererfgebied aan.

Woonsituatie
De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt. Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaat dit ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Risico's
Verlenen vergunning
Indien de vergunning aan de Tuinstraat wordt verleend, zullen de omwonenden zeer waarschijnlijk in bezwaar (en beroep) gaan. De rechter toetst of het besluit zorgvuldig is voorbereid, deugdelijk gemotiveerd en of de belangenafweging evenredig is. Er is dan ook een risico dat de motivering onvoldoende wordt geacht en dat de vergunning door de rechter wordt vernietigd. Het risico op vernietiging is doorgaans iets groter bij het wél verlenen van de vergunning, omdat hierbij de gevolgen voor omwonenden groot zijn.

Niet verlenen vergunning
Bij het niet verlenen van de vergunning, is de kans zeer groot dat de aanvragers in bezwaar (en beroep) gaan. Het is mogelijk dat een rechter oordeelt dat het bestuur niet op de juiste gronden of met voldoende motivering tot een afwijzing van de aanvraag is gekomen. Deze kans is echter kleiner dan wanneer de vergunning wordt verleend. Bestuursorganen hebben bij weigering doorgaans meer beoordelingsruimte, mits voldoende wordt onderbouwd waarom afwijking van het bestemmingsplan niet wenselijk is.

Aanvragers zullen een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel. In Assendorp zijn meerdere aanvragen om woningen toe te voegen. Sommige zijn verleend, sommige aanvragen lopen nog. Indien besloten wordt de vergunning niet te verlenen dan is van belang om expliciet in te gaan op het gelijkheidsbeginsel en te motiveren waarom deze situatie verschilt van andere gevallen waarin wel een vergunning is verleend. Bij de meeste verleende vergunningen gaat het om het vergunnen van woningsplitsingen op basis van de beleidsregel zelfstandige woonruimte.

Woo-verzoek

Het is aannemelijk dat een partij in deze zaak een woo-verzoek zal doen. Bij een woo-verzoek wordt in principe alle informatie over dit onderwerp over dit dossier openbaar. Het gaat dan onder meer om de stukken uit het IJVI-dossier (waaronder de stedenbouwkundige adviezen), maar ook om teamsberichten en e-mails. In dit geval is er echter ook veel gemaild rondom de verschillende (concept)aanvragen. Het is aannemelijk dat vrijwel alle communicatie omtrent deze aanvraag openbaar wordt, inclusief de conceptaanvragen. Dit betekent dat de niet consistente advisering over de vergunningaanvraag ook openbaar zal worden. Enkel persoonlijke beleidsopvattingen hoeven niet openbaar gemaakt te worden.

Deugdelijk bestuur
De rechter kijkt niet alleen naar het eindbesluit, maar ook naar het proces. Als uit stukken blijkt dat er inconsistentie of onvoldoende onderbouwing is, kan dat leiden tot vernietiging. Als uit stukken blijkt dat er twijfel was of tegenstrijdige adviezen, kan dit in bezwaar/beroep worden gebruikt om een onzorgvuldige voorbereiding aan te tonen. Dit werkt beide kanten op. Initiatiefnemers kunnen stuiten op een eerdere motivering waaruit blijkt dat de gemeente positief stond tegenover het toevoegen van een woning op deze locatie. Maar ook omwonenden kunnen adviezen vinden waaruit blijkt dat de gemeente van mening is dat er geen sprake is van ETFAL. Het bestuursorgaan moet daarom kunnen uitleggen waarom het uiteindelijke besluit zorgvuldig en evenwichtig is genomen, ondanks eerdere interne verschillen van inzicht.

Het dilemma
De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder wegen dan naar de initiatiefnemers toe gewekt vertrouwen. Aan beide kanten zitten haken en ogen en zijn dus niet volledig perfect zoals hiervoor beschreven. Het proces in al langlopend en het is in ieders belang dat er in ieder geval duidelijkheid komt over het vervolg.

Initiatiefnemers hebben gedurende het gehele traject enorme inspanningen geleverd om tot een plan te komen dat voor de gemeente Zwolle aanvaardbaar is. Moreel gezien is het niet uit te leggen dat er in het verleden een vergunning is verleend voor een nagenoeg gelijk bouwplan, maar dat dit bouwplan nu opeens stedenbouwkundig niet meer haalbaar is. Ambtelijk is dan ook het advies om de vergunning wel te verlenen.

Het vervolg
De initiatiefnemers worden geïnformeerd over de uitkomst van het PFO. Vervolgens wordt er een besluit opgesteld. Dit besluit staat open voor bezwaar. De verwachting is dat omwonenden bij het verlenen van de vergunning in bezwaar gaan. Als besloten wordt geen vergunning te verlenen zullen initiatiefnemers waarschijnlijk in bezwaar gaan. Na een eventuele bezwaarprocedure kan er nog beroep bij de rechtbank worden aangetekend en hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

Memo

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498

Aan Gerdien Rots

Van 5.1.2e

Datum 14 januari 2026

Onderwerp Woning Tuinstraat 73

Inleiding

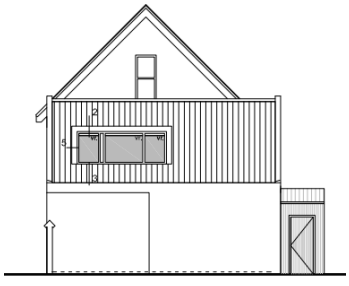
Er is in april 2025 een nieuwe vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning naast de Tuinstraat 71 (in de rest van de notitie wordt deze nieuwe woning aangeduid als Tuinstraat 73). In onderstaande afbeelding is de huidige situatie en de gewenste situatie weergegeven.



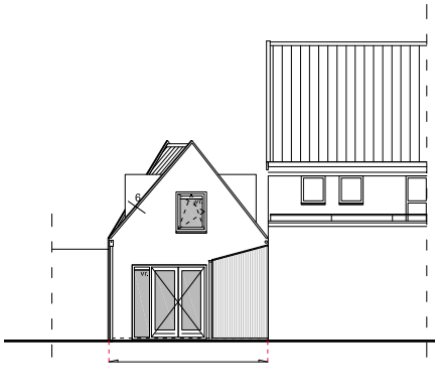




- VOORGEVEL GEWIJZIGD-



- RECHTER ZIJGEVEL GEWIJZIGD-



- ACHTERGEVEL GEWIJZIGD-

De vergunningaanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij in 2023 al eerder een vergunning is verleend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73. Deze vergunning is vernietigd door de Rechtbank. De nieuwe aanvraag die de gemeente heeft ontvangen is onder de huidige wet- en regelgeving beoordeeld. De aanvraag uit april 2025 wijkt niet significant af van de in 2023 verleende vergunning.

In 2023 is uiteindelijk een positief stedenbouwkundig advies is gegeven, hoewel er in eerste instantie bij de conceptaanvraag negatief geadviseerd is. De stedenbouwkundige adviseurs zijn inmiddels van mening dat het stedenbouwkundig en qua woonsituatie onwenselijk is om een woning toe te voegen.

Er ligt in zoverre dan ook een dilemma voor. Stedenbouwkundig wordt het onwenselijk gevonden dat er een woning wordt toegevoegd. In het verleden is er echter wel een vergunning verleend voor een nagenoeg gelijk bouwplan. Aan zowel het niet als het wel verlenen van de vergunning zitten haken en ogen. In deze notitie worden deze haken en ogen uiteengezet en wordt uiteindelijk geadviseerd om de vergunning wel te verlenen.

Voorgeschiedenis
Zoals aangegeven is er in 2023 wel een vergunning verleend. Hoewel er i en daarbij zijn ook het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie meegenomen in de beoordeling. Destijds is hier wél positief op geadviseerd, waardoor de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend. We waren destijds van mening dat werd voldaan aan een ‘goede ruimtelijke ordening’, wat destijds het toetsingskader was voor het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan.

Omwonenden zijn in bezwaar gegaan. Dit bezwaar is ongegrond verklaard. Vervolgens zijn omwonenden in beroep gegaan en in deze fase is de vergunning door de Rechtbank vernietigd, omdat de verkeerde procedure was doorlopen. Bij de vergunningverlening is gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling, terwijl dit naar oordeel van de Rechtbank niet is toegestaan. De aanvraag is vervolgens, mede op advies van de gemeente Zwolle om hoge leges te voorkomen, ingetrokken. Begin 2025 is een nieuwe aanvraag voor het realiseren van de woning Tuinstraat 73 ingediend. In de bijlage is het verloop van de vergunningaanvraag weergegeven.

Argumenten voor verlenen
Moreel gezien kunnen we stellen dat de initiatiefnemers de bouwplannen meerdere malen hebben aangepast om tegemoet te komen aan de door de gemeente Zwolle gemaakte opmerkingen. Dat de vraag of het wenselijk is een woning aan de Tuinstraat 73 te realiseren naar de achtergrond is verdwenen en er vooral op het ontwerp is geadviseerd, kunnen we niet aan de initiatiefnemer toerekenen. Het is in dat kader logisch dat initiatiefnemer er vanuit is gegaan dat de woning daar passend is. Ook omdat er meerdere momenten van advisering zijn geweest, voordat er uiteindelijk een definitieve vergunningaanvraag is ingediend in 2023.

In juridische zin speelt de vraag of er een beroep gedaan kan worden op het vertrouwensbeginsel. Bij een beroep op het vertrouwensbeginsel dienen de volgende stappen doorlopen worden;

1. de juridische kwalificatie van de uitlating en/of de gedraging waarop de betrokkene zich beroept,
2. of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, en

3. wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Ten aanzien van stap 1 en 2 is de standaarduitspraak Amsterdams dakterras van toepassing. In dit geval is in 2023 een vergunning door het college van Burgemeester en Wethouders verleend voor een nagenoeg gelijk plan. Het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens het bevoegd gezag om te beslissen over de vergunningaanvraag uit 2025. De uitlating/toezegging kan dan ook aan het college van Burgemeester en Wethouders worden toegerekend.

Bij stap 3 is het de vraag of het feit dat er in het verleden een vergunning is verleend ervoor zorgt dat de vergunning nu weer verleend moet worden. Hoewel het stedenbouwkundig niet als wenselijk wordt gezien, is er wel een stedenbouwkundige motivering te geven om toch mee te werken aan het bouwplan. Deze motivering is namelijk gegeven bij de in 2023 verleende vergunning. Deze motivering is in de gevoerde bezwaarprocedure overeind gebleven. In de beroepsprocedure heeft de rechter zich niet uitgesproken over deze motivering, omdat de procedurele fout al voldoende was om de vergunning te vernietigen. Op dit moment is er dan ook geen reden om aan te nemen dat deze stedenbouwkundige motivering geen stand houdt in een bezwaar of beroepsprocedure.

De stedenbouwkundige motivering van de vergunning in 2023 is in de bijlage weergegeven.

Alternatieven
Geen vergunning verlenen
De in begin 2025 ingediende vergunningaanvraag is onder meer op stedenbouwkundige aspecten en de woonsituatie beoordeeld. De belangrijkste bezwaren zijn hierna uiteengezet.

<u>Stedenbouwkundige beeld</u>
De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtererfgebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtererfgebied aan.

Woonsituatie
De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt. Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaat dit ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Risico's
Verlenen vergunning
Indien de vergunning aan de Tuinstraat wordt verleend, zullen de omwonenden zeer waarschijnlijk in bezwaar (en beroep) gaan. De rechter toetst of het besluit zorgvuldig is voorbereid, deugdelijk gemotiveerd en of de belangenafweging evenredig is. Er is dan ook een risico dat de motivering onvoldoende wordt geacht en dat de vergunning door de rechter wordt vernietigd. Het risico op vernietiging is doorgaans iets groter bij het wél verlenen van de vergunning, omdat hierbij de gevolgen voor omwonenden groot zijn.

Niet verlenen vergunning
Bij het niet verlenen van de vergunning, is de kans zeer groot dat de aanvragers in bezwaar (en beroep) gaan. Het is mogelijk dat een rechter oordeelt dat het bestuur niet op de juiste gronden of met voldoende motivering tot een afwijzing van de aanvraag is gekomen. Deze kans is echter kleiner dan wanneer de vergunning wordt verleend. Bestuursorganen hebben bij weigering doorgaans meer beoordelingsruimte, mits voldoende wordt onderbouwd waarom afwijking van het bestemmingsplan niet wenselijk is.

Aanvragers zullen een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel. In Assendorp zijn meerdere aanvragen om woningen toe te voegen. Sommige zijn verleend, sommige aanvragen lopen nog. Indien besloten wordt de vergunning niet te verlenen dan is van belang om expliciet in te gaan op het gelijkheidsbeginsel en te motiveren waarom deze situatie verschilt van andere gevallen waarin wel een vergunning is verleend. Bij de meeste verleende vergunningen gaat het om het vergunnen van woningsplitsingen op basis van de beleidsregel zelfstandige woonruimte.

Woo-verzoek
Het is aannemelijk dat een partij in deze zaak een woo-verzoek zal doen. Bij een woo-verzoek wordt in principe alle informatie over dit onderwerp over dit dossier openbaar. Het gaat dan onder meer om de stukken uit het IJVI-dossier (waaronder de stedenbouwkundige adviezen), maar ook om teamsberichten en e-mails. In dit geval is er echter ook veel gemaild rondom de verschillende (concept)aanvragen. Het is

aannemelijk dat vrijwel alle communicatie omtrent deze aanvraag openbaar wordt, inclusief de conceptaanvragen. Dit betekent dat de niet consistente advisering over de vergunningaanvraag ook openbaar zal worden. Enkel persoonlijke beleidsopvattingen hoeven niet openbaar gemaakt te worden.

Deugdelijk bestuur
De rechter kijkt niet alleen naar het eindbesluit, maar ook naar het proces. Als uit stukken blijkt dat er inconsistentie of onvoldoende onderbouwing is, kan dat leiden tot vernietiging. Als uit stukken blijkt dat er twijfel was of tegenstrijdige adviezen, kan dit in bezwaar/beroep worden gebruikt om een onzorgvuldige voorbereiding aan te tonen. Dit werkt beide kanten op. Initiatiefnemers kunnen stuiten op een eerdere motivering waaruit blijkt dat de gemeente positief stond tegenover het toevoegen van een woning op deze locatie. Maar ook omwonenden kunnen adviezen vinden waaruit blijkt dat de gemeente van mening is dat er geen sprake is van ETFAL. Het bestuursorgaan moet daarom kunnen uitleggen waarom het uiteindelijke besluit zorgvuldig en evenwichtig is genomen, ondanks eerdere interne verschillen van inzicht.

Het dilemma
De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder wegen dan naar de initiatiefnemers toe gewekt vertrouwen. Aan beide kanten zitten haken en ogen en zijn dus niet volledig perfect zoals hiervoor beschreven. Het proces is al langlopend en het is in ieders belang dat er in ieder geval duidelijkheid komt over het vervolg.

Initiatiefnemers hebben gedurende het gehele traject grote inspanningen geleverd om tot een plan te komen dat voor de gemeente Zwolle aanvaardbaar is. Moreel gezien is het niet uit te leggen dat er in het verleden een vergunning is verleend voor een nagenoeg gelijk bouwplan, maar dat dit bouwplan nu opeens stedenbouwkundig niet meer haalbaar is. Ambtelijk is dan ook het advies om de vergunning wel te verlenen.

Het vervolg
De initiatiefnemers worden geïnformeerd over de uitkomst van het PFO. Vervolgens wordt er een besluit opgesteld. Dit besluit staat open voor bezwaar. De verwachting is dat omwonenden bij het verlenen van de vergunning in bezwaar gaan. Als besloten wordt geen vergunning te verlenen zullen initiatiefnemers waarschijnlijk in bezwaar gaan. Na een eventuele bezwaarprocedure kan er nog beroep bij de rechtbank worden aangetekend en hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Zwolle

Memo

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498

Aan Gerdien Rots

Van 5.1.2e

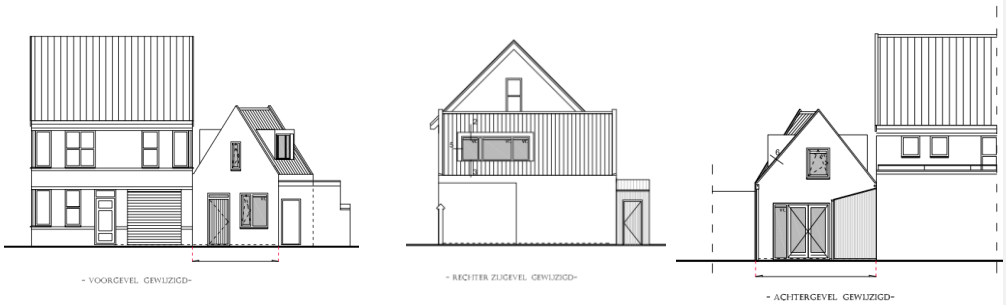
Datum 13 januari 2026

Onderwerp Woning Tuinstraat 73

Inleiding

Er is in april 2025 een nieuwe vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning naast de Tuinstraat 71 (in de rest van de notitie wordt deze nieuwe woning aangeduid als Tuinstraat 73). In onderstaande afbeelding is de huidige situatie en de gewenste situatie weergegeven.





De vergunningaanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij in 2023 al eerder een vergunning is verleend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73. Deze vergunning is vernietigd door de Rechtbank. De nieuwe aanvraag die de gemeente heeft ontvangen is onder de huidige wet- en regelgeving beoordeeld. De aanvraag uit april 2025 wijkt niet significant af van de in 2023 verleende vergunning.

5.1.2e: Volgens mij is rechtbank met een kleine letter 😉.

5.1.2e Kunnen wij niet beter praten over wij/ons/het college?

Zwolle

Datum 13 januari 2026

In 2023 is uiteindelijk, na een aantal negatieve stedenbouwkundige adviezen, een positief stedenbouwkundig advies afgegeven~~is gegeven~~, hoewel er in eerste instantie bij de conceptaanvraag negatief geadviseerd is. De stedenbouwkundige adviseurs zijn inmiddels, in het geval van de aanvraag voor een omgevingsvergunning uit 2025, van mening dat het stedenbouwkundig en qua woonsituatie onwenselijk is om een woning toe te voegen.

5.1.2e Moet dit niet hiervoor gezet worden? Eerst het concept bespreken, dan de nieuwe procedure van 2023 en dan die van 2025?

Er ligt in zoverre dan ook een dilemma voor. Stedenbouwkundig wordt het onwenselijk gevonden dat er een woning wordt toegevoegd. In het verleden is er echter wel een vergunning verleend voor een nagenoeg gelijk bouwplan. Aan zowel het niet als het wel verlenen van de vergunning zitten haken en ogen. In deze notitie worden deze haken en ogen uiteengezet en wordt uiteindelijk geadviseerd om de vergunning wel te verlenen.

Voorgeschiedenis

Zoals aangegeven is er in 2023 wel een vergunning verleend. Hoewel er i en daarbij zijn ook het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie meegenomen in de beoordeling. Destijds is hier wél positief op geadviseerd, waardoor de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend. We waren destijds van mening dat werd voldaan aan een 'goede ruimtelijke ordening', wat destijds het toetsingskader was voor het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan.

5.1.2e Volgens mij is hier iets weggevallen 😉

5.1.2e Maar wel pas na vijf adviezen toch?

Omwonenden zijn in bezwaar gegaan. Dit bezwaar is ongegrond verklaard. Vervolgens zijn omwonenden in beroep gegaan en in deze fase is de vergunning door de r~~R~~echtbank vernietigd, omdat de verkeerde procedure was doorlopen. Bij de vergunningverlening is gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling, terwijl dit naar oordeel van de r~~R~~echtbank niet is toegestaan. De rechtbank heeft geen inhoudelijk oordeel gegeven of wij terecht tot de conclusie zijn gekomen dat er sprake was een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is vervolgens, mede op advies van de gemeente Zwolle om hoge leges te voorkomen, ingetrokken. Begin 2025 is een nieuwe aanvraag voor het realiseren van de woning Tuinstraat 73 ingediend. In de bijlage is het verloop van de vergunningaanvraag weergegeven.

Argumenten voor verlenen

Moreel gezien kunnen we stellen dat de initiatiefnemers de bouwplannen meerdere malen hebben aangepast om tegemoet te komen aan de door de gemeente Zwolle gemaakte opmerkingen. Dat de vraag of het wenselijk is een woning aan de Tuinstraat 73 te realiseren naar de achtergrond is verdwenen en er vooral op het ontwerp is geadviseerd, kunnen we niet aan de initiatiefnemer toerekenen. Het is in dat kader logisch dat initiatiefnemer er vanuit is gegaan dat de woning daar passend is. Ook omdat er meerdere momenten van advisering zijn geweest, voordat er uiteindelijk een definitieve vergunningaanvraag is ingediend in 2023.

5.1.2e Wat bedoelen we hier precies mee?

In juridische zin speelt de vraag of er een beroep gedaan kan worden op het vertrouwensbeginsel. Bij een beroep op het vertrouwensbeginsel dienen de volgende stappen doorlopen worden;

1. de juridische kwalificatie van de uitlating en/of de gedraging waarop de betrokkene zich beroept,
2. of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, en
3. wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Ten aanzien van stap 1 en 2 is de standaarduitspraak Amsterdams dakterras van toepassing. In dit geval is in 2023 een vergunning door het college van Burgemeester en Wethouders verleend voor een nagenoeg gelijk plan. Het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens het bevoegd gezag om te beslissen over de vergunningaanvraag uit 2025. De uitlating/toezegging kan dan ook aan het college van Burgemeester en Wethouders worden toegerekend.

5.1.2e: Volgen alle stappen niet uit dat arrest?

Bij stap 3 is het de vraag of het feit dat er in het verleden een vergunning is verleend ervoor zorgt dat de vergunning nu weer verleend moet worden. Hoewel het stedenbouwkundig niet als wenselijk wordt gezien, is er wel een stedenbouwkundige motivering te geven om toch mee te werken aan het bouwplan. Deze motivering is namelijk gegeven bij de in 2023 verleende vergunning. Deze motivering is in de gevoerde bezwaarprocedure overeind gebleven. In de beroepsprocedure heeft de rechter zich niet uitgesproken over deze motivering, omdat de procedurele fout al voldoende was om de vergunning te vernietigen. Op dit moment is er dan ook geen reden om aan te nemen dat deze stedenbouwkundige motivering geen stand houdt in een bezwaar of beroepsprocedure.

De stedenbouwkundige motivering van de vergunning in 2023 is in de bijlage weergegeven.

Alternatieven
Geen vergunning verlenen
De in begin 2025 ingediende vergunningaanvraag is onder meer op stedenbouwkundige aspecten en de woonsituatie beoordeeld. De belangrijkste bezwaren zijn hierna uiteengezet.

Stedenbouwkundige beeld
De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtererfgebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige

woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtererfgebied aan.

Woonsituatie

De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt. Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaat dit ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Risico's

Verlenen vergunning

Indien de vergunning aan de Tuinstraat wordt verleend, zullen de omwonenden zeer waarschijnlijk in bezwaar (en beroep) gaan. De rechter toetst of het besluit zorgvuldig is voorbereid, deugdelijk gemotiveerd en of de belangenafweging evenredig is. Er is dan ook een risico dat de motivering onvoldoende wordt geacht en dat de vergunning door de rechter wordt vernietigd. Het risico op vernietiging is doorgaans iets groter bij het wél verlenen van de vergunning, omdat hierbij de gevolgen voor omwonenden groot zijn.

5.1.2e Kunnen we dat zo stellig aangeven? Waar blijkt dat precies uit in dit geval?

Niet verlenen vergunning

Bij het niet verlenen van de vergunning, is de kans zeer groot dat de aanvragers in bezwaar (en beroep) gaan. Het is mogelijk dat een rechter oordeelt dat het bestuur niet op de juiste gronden of met voldoende motivering tot een afwijzing van de aanvraag is gekomen. Deze kans is echter kleiner dan wanneer de vergunning wordt verleend. Bestuursorganen hebben bij weigering doorgaans meer beoordelingsruimte, mits voldoende wordt onderbouwd waarom afwijking van het bestemmingsplan niet wenselijk is.

5.1.2e In beide gevallen moeten we toch gewoon hard kunnen maken waarom wel of niet tot verlening van de omgevingsvergunning over wordt gegaan?

Aanvragers zullen een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel. In Assendorp zijn meerdere aanvragen om woningen toe te voegen. Sommige zijn verleend, sommige aanvragen lopen nog. Indien besloten wordt de vergunning niet te verlenen dan is van belang om expliciet in te gaan op het gelijkheidsbeginsel en te motiveren waarom deze situatie verschilt van andere gevallen waarin wel een vergunning is verleend. Bij de meeste verleende vergunningen gaat het om het vergunnen van woningsplitsingen op basis van de beleidsregel zelfstandige woonruimte.

Woo-verzoek

Zwolle

Datum 13 januari 2026

Het is aannemelijk dat een partij in deze zaak een woo-verzoek zal doen. Bij een woo-verzoek wordt in principe alle informatie over dit onderwerp over dit dossier openbaar. Het gaat dan onder meer om de stukken uit het IJVI-dossier (waaronder de stedenbouwkundige adviezen), maar ook om teamsberichten en e-mails. In dit geval is er echter ook veel gemaild rondom de verschillende (concept)aanvragen. Het is aannemelijk dat vrijwel alle communicatie omtrent deze aanvraag openbaar wordt, inclusief de conceptaanvragen. Dit betekent dat de niet consistente advisering over de vergunningaanvraag ook openbaar zal worden. Enkel persoonlijke beleidsopvattingen hoeven niet openbaar gemaakt te worden.

5.1.2e Nog contact gehad met 5.1.2e hierover?

Deugdelijk bestuur

De rechter kijkt niet alleen naar het eindbesluit, maar ook naar het proces. Als uit stukken blijkt dat er inconsistentie of onvoldoende onderbouwing is, kan dat leiden tot vernietiging. Als uit stukken blijkt dat er twijfel was of tegenstrijdige adviezen, kan dit in bezwaar/beroep worden gebruikt om een onzorgvuldige voorbereiding aan te tonen. Dit werkt beide kanten op. Initiatiefnemers kunnen stuiten op een eerdere motivering waaruit blijkt dat de gemeente positief stond tegenover het toevoegen van een woning op deze locatie. Maar ook omwonenden kunnen adviezen vinden waaruit blijkt dat de gemeente van mening is dat er geen sprake is van ETFAL. Het bestuursorgaan moet daarom kunnen uitleggen waarom het uiteindelijke besluit zorgvuldig en evenwichtig is genomen, ondanks eerdere interne verschillen van inzicht.

5.1.2e Kunnen we dat ook hard maken? Hebben we daar een voorbeeld van. 5.1.2e en ik hebben hier wel over gesproken

5.1.2e Dat kan prima als wij goed terug kunnen komen en kunnen motiveren waarom wel of geen vergunning verleend gaat worden, ook met het oog op voorgaande adviezen.

Het dilemma

De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder wegen dan naar de initiatiefnemers toe gewekt vertrouwen. Aan beide kanten zitten haken en ogen en zijn dus niet volledig perfect zoals hiervoor beschreven. Het proces in al langlopend en het is in ieders belang dat er in ieder geval duidelijkheid komt over het vervolg.

Initiatiefnemers hebben gedurende het gehele traject enorme inspanningen geleverd om tot een plan te komen dat voor de gemeente Zwolle aanvaardbaar is. Moreel gezien is het niet uit te leggen dat er in het verleden een vergunning is verleend voor een nagenoeg gelijk bouwplan, maar dat dit bouwplan nu opeens stedenbouwkundig niet meer haalbaar is. Ambtelijk is dan ook het advies om de vergunning wel te verlenen.

Het vervolg

De initiatiefnemers worden geïnformeerd over de uitkomst van het PFO. Vervolgens wordt er een besluit opgesteld. Dit besluit staat open voor bezwaar. De verwachting is dat omwonenden bij het verlenen van de vergunning in bezwaar gaan. Als besloten wordt geen vergunning te verlenen zullen initiatiefnemers waarschijnlijk in bezwaar gaan. Na een eventuele bezwaarprocedure kan er nog beroep bij de rechtbank worden aangetekend en hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 5/18/2026 7:19:04 AM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Overleg Tuinstraat

Twee van de reclamanten hebben aangegeven dat zij toch graag met ons in gesprek willen.
Ik plan alvast iets in, zodat er niet iets anders gepland kan worden op dit tijdstip.

Microsoft Teams-vergadering

Deelnemen: https://teams.microsoft.com/meet/312620675403779?p=5mkTqCgcK0d8I5n9jx

Vergadering-id: 312 620 675 403 779

Wachtwoordcode: zM3QR37J

Heeft u hulp nodig? | Systeemreferentie

Deelnemen op een apparaat voor videovergaderingen

Tenantsleutel: teams@zwolle.nl

Video-id: 121 320 724 8

Meer informatie

Voor organisatoren: Vergaderopties

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 5/19/2026 9:20:21 AM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Overleg Tuinstraat

Twee van de reclamanten hebben aangegeven dat zij toch graag met ons in gesprek willen.
Ik plan alvast iets in, zodat er niet iets anders gepland kan worden op dit tijdstip.

Microsoft Teams-vergadering

Deelnemen: https://teams.microsoft.com/meet/312620675403779?p=5mkTqCgcK0d8I5n9jx

Vergadering-id: 312 620 675 403 779

Wachtwoordcode: zM3QR37J

Heeft u hulp nodig? | Systeemreferentie

Deelnemen op een apparaat voor videovergaderingen

Tenantsleutel: teams@zwolle.nl

Video-id: 121 320 724 8

Meer informatie

Voor organisatoren: Vergaderopties

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: '5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 2/25/2026 1:40:35 PM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: paar opmerkingen Tuinstraat 73

Hoi 5.1.2e

Op de één of andere manier had ik geen machtiging meer in het gedeelde bestand. Heb nav 5.1.2e zijn opmerkingen nog wat aanpassingen gedaan, zie daarom aparte bijlage.

met vriendelijke groet

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle | ZWRP | Team Atelier
Lübeckplein 2 | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

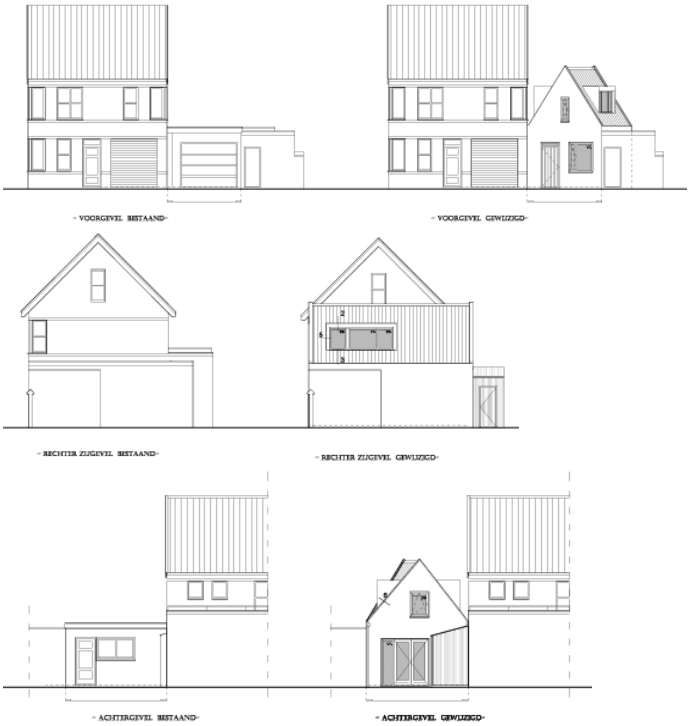
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Zwolle

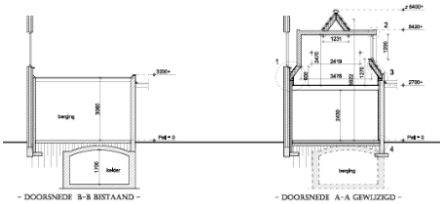
Bouwplan advies
Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Datum	09-02-2026
Zaaknummer	0193ESUITE317122025
Betreft	Tuinstraat 73: plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning
Bestemming	Assendorp; enkelbestemming ‘Gemend – Bovenwoning - 1’, dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’

Algemeen:



Aanzichten, bestaand & nieuw



Doorsnede, bestaand & nieuw



Plattegrond, nieuw & bestaand

Overgangsrecht
Beschrijving van de geldende planologische situatie:
De aanvraag betreft een omgevingsplanactiviteit. Het Omgevingsplan Zwolle geeft mede de regels waaraan zo'n aanvraag getoetst wordt. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn onder andere de meest recente bestemmingsplannen die golden vóór 1 januari 2024. Daarnaast gelden ook nog de hemelwaterverordening, geurverordening en erfgoedverordening.

Het plan is strijdig met het Omgevingsplan Zwolle omdat:
- er wordt een hoofdgebouw gebouwd buiten het bouwvlak (bouwvlak ontbreekt);
- de maximum bouwhoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- de maximum goothoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- het autoparkeren niet wordt opgelost op eigen terrein.

Afwijken van het omgevingsplan

Buitenplans (BOPA)
Medewerking aan dit plan wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-toets). Daarbij moet het plan voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en instructies gegeven door het Rijk en de provincie. Indien de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betrekking heeft op een in het omgevingsplan opgenomen maatwerkregel, moet bij de ETFAL-toets rekening gehouden worden met de regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel. Ook moet worden voldaan aan eventueel van toepassing zijnde visies en beleidsregels**.**

Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

5.1.2 (externe veiligheid)
De locatie ligt op 245 meter binnen een explosieaandachtsgebied van het spoor. Het voornemen voorziet in een toename van één woning binnen een gebied waar al sprake is van een hoge personendichtheid. Het toevoegen van één woning zorgt niet voor een onevenredige toename van de personendichtheid. Daarnaast is er sprake van tussenliggende bebouwing. Het groepsrisico neemt dan ook niet onevenredig toe. Er wordt hiermee voldaan aan paragraaf 5.1.2 van het Bkl.

5.1.3. (waterbelangen)
Er wordt geen extra verhard oppervlak gerealiseerd. Daarnaast ligt het plan niet binnen een belemmeringenstrook van een waterhuishoudkundige functie.

5.1.4 (gezondheid en milieu)
De aangrenzende percelen zijn in gebruik als woonpercelen. Planologisch zijn hier ook milieubelastende functies toegestaan. Het gaat hierbij om milieubelastende functies met beperkte milieubelasting, zoals maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en horeca

5.1.2e Afwijken van de regels voor het parkeren valt niet onder de BOPA maar onder de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.
Dat moet in dit advies worden benoemd, maar ook in de vergunning (als afwijkingsactiviteit binnenplans) worden opgenomen.

5.1.2e: Kan hier niet beter criterium van gemaakt worden?

(niet zijnde nachthoreca met versterkte muziek). Woningen zijn milieutechnisch goed in te passen nabij dergelijke functies. Er wordt daarmee voldaan aan paragraaf 5.1.4. van het Bkl.

5.1.5 (landschappelijke- of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed)
Het projectgebied kent geen te beschermen landschappelijke, stedenbouwkundige of culturele waarden. Het voornemen heeft dan ook geen negatieve impact op deze waarden. Er wordt dan ook voldaan aan paragraaf 5.1.5 van het Bkl.

5.1.6 (behoud van ruimte voor toekomstige functies)
Het projectgebied bevat geen reservering voor toekomstige functies. Er wordt dan ook aan paragraaf 5.1.6. van het Bkl voldaan.

5.1.7 (behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten)
Het projectgebied ligt niet binnen een gebied dat in paragraaf 5.1.7 van het Bkl is aangewezen.

5.1.8 (toegankelijkheid)
Het voornemen heeft geen negatieve gevolgen voor de inrichting van de buitenruimte.

Provinciale instructieregels
Niet van toepassing

Instructies
Niet van toepassing

Projectbesluit
Niet van toepassing

Visies en beleid
Vormen geen beperkende factor.

Daarbij mag, om te bepalen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het plan in ieder geval geen onevenredige inbreuk van de volgende aspecten tot gevolg hebben:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

ETFAL
Het stedenbouwkundig beeld
De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm er voor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren aangezien een kap dient te worden toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. Het bebouwingsbeeld in Assendorp is vrij gevarieerd en bestaat uit bouwmassa's in één, twee of drie bouwlagen, voorzien van een plat dak of een kap in verschillende vormen.

5.1.2e : Hier voor de volledigheid nog verwijzen naar de overwegingen verderop in dit stuk? Er wordt wel getoetst aan het beleid voor zelfstandige woonruimte toch?

5.1.2e : Dit zijn toetsingscriteria die zijn overgenomen uit het bestemmingsplan voor een binnenplanse afwijking. Misschien nog toelichten waarom we specifiek naar deze onderdelen kijken. Ik zie hier een opsomming a tot en met h. Als je dat zo laat, dan zou ik daar ook naar verwijzen bij de beoordeling van de verschillende onderdelen, dus ad. A. , ad. B. etc.

Commented [TZ5]: 5.1.2e. In het welstandsadvies worden ook nog wat stedenbouwkundige argumenten genoemd waarom het bouwplan qua welstand passend is

De massa en (kap)vorm reageert op de belendende bebouwing en sluit aan bij de bouwvolumes in Assendorp. Het bebouwingsbeeld van Assendorp is vrij gevarieerd en bestaat uit bouwmassa's in één, twee of drie bouwlagen, voorzien van een plat dak of een kap in verschillende vormen (overwegend zadelkappen, schildkappen en afgeknotte schildkappen (met een deel plat dak)). Met de voorgestelde zadelkap, met een nokrichting haaks op de Tuinstraat, wordt aangesloten bij de kapvormen en wisselende nokrichtingen in Assendorp.

Kunnen we dit wat jou betreft ook in dit advies benoemen?

5.1.2e Ik heb een suggestie gedaan in de tekst

5.1.2e Is dit niet meer een stedenbouwkundige overweging dan een overweging die dor welstand moet worden gemaakt? Lijkt mij wel goed dat als wij het hier mee eens zijn dat het in het stedenbouwkundig advies terecht komt inderdaad

5.1.2e Ik zou hier ook even benoemen hoe hoog de bouwhoogte dan is en wat het bestemmingsplan toestaat. Nu weet je eigenlijk nog niets.
Het gaat dan om de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en niet voor hoofdgebouwen toch? Lijkt me ook goed om dat te benoemen.

5.1.2e 5.2 .

De massa en (kap)vorm reageert op de belendende bebouwing en sluit aan bij de bouwvolumes in Assendorp. Het bouwvolume is volgens de regels in het omgevingsplan voor een bijgebouw in iets lagere vorm te bouwen indien er geen zelfstandige woning in zou worden gerealiseerd.

De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde (in het verlengde van de Van Karnebeekstraat) juist veel lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt daarmee een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt van nummer 71 tot aan de lagere bijgebouwen met plat dak op het perceel aan de Van Karnebeekstraat 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning op de Tuinstraat 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. Met het toevoegen van een woning op de Tuinstraat 71 is het denkbaar om hiernaast een woning toe te voegen, evenals verderop aan de Tuinstraat, waar ook later woningen zijn gebouwd.

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

De woonsituatie
Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld wat niet is toegestaan. Doorgaans is dit niet akkoord omdat er een ongewenste verdichting ontstaat. In aansluiting op hetgeen is gezegd onder stedenbouwkundig beeld maakt de specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 (met woningen aan beide zijden van de straat), dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is.

De woning beschikt over 53 m² gebruiksoppervlakte en voldoet daarmee ruim aan de minimale omvang (40 m²) die in de beleidsregel zelfstandige woonruimte is opgenomen voor het realiseren van een zelfstandige woonruimte. Hiermee is de woning qua oppervlakte van voldoende omvang.

Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71, dat zou passen binnen de bestemmingsplanregels qua goothoogte, is er geen sprake van inkijk.
Door één smal raam toe te passen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel nummer 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er geen inbreuk op privacy.

Er wordt bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Het deel van de overkapping die binnen deze perceelgrens valt, wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Daarbij is er dus al sprake van bestaande bebouwing. Er is naast de berging ter plaatse van de huidige overkapping ook een berging gerealiseerd deels onder de trap. De oppervlakte aan bergruimte op de begane grond is daardoor precies 5 m², waardoor aan de beleidsregel is voldaan.

Wat betreft de privacy voor de woning aan de Van Karnebeekstraat 70 is een erfafscheiding een voorwaarde zodat het zicht op het achtererf wordt ontnomen. In het vorige advies was nog niet duidelijk dat de eigenaar van dit perceel niet woonachtig is op nummer 70. Dit is verder geen bezwaar mits er een erfafscheiding wordt geplaatst in overleg met de bewoners van nummer 70. Een erfafscheiding is geen verplichting als de bewoners van nummer 70 hier geen behoefte aan hebben. Het perceel is al kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

De verkeersveiligheid

5.1.2e Wat bedoelen we met ‘reageert op’? Het wijkt toch heel erg af van de massa en de kaprichting van de naastgelegen woning? Bedoelen we dat met reageren op?

5.1.2e: toegevoegd

5.1.2e: toegevoegd

5.1.2e Van Karnebeekstraat 72 bedoel je dan denk ik?

5.1.2e togeveoegd

**Commented [5.1.2e: Zoals 5.1.2e hierboven aangeeft is het wellicht wel goed om de consistent naar straatnamen te verwijzen. Dit kan verwarring voorkomen

Commented 5.1.2e Omgevingsplan, onderdeel ….

Commented 5.1.2e omgevingsplan

Commented 5.1.2e Klopt dit 5.1.2e?

Commented 5.1.2e Conform tekening 22568_BBS-01 wijz E, ingediend op 6-2-2026, heeft de woonfunctie een GO van 62,10 m², dit is incl kelder. Excl kelder kom je uit op 52,3 m². De kelder lijkt alleen bereikbaar via een luik in de woonkamer

Commented 5.1.2e Lijkt me van belang om toe te lichten waarom eerst wordt aangegeven dat het parapluplan niet van toepassing, maar er vervolgens toch aan de beleidsregel wordt getoetst die gekoppeld is aan het parapluplan. Daarbij mis ik overigens een link tussen het parapluplan de beleidsregel zelfstandige woonruimte in het verhaal.

Commented 5.1.2e Wat bedoelen we met ‘zou passen”?
Van bestemmingsplan moet je omgevingsplan maken.

Commented 5.1.2e Is het dan niet van belang dat we dat zeker weten? Want dat is dus wel een belangrijk aspect van deze aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Commented 5.1.2e Klopt dit 5.1.2e?

Commented 5.1.2e De bergruimte is opgedeeld in 2 gedeelten.
Eén onder de trap van ca. 2,4 m²
En de berging aan de achterzijde buiten met een oppervlakte van 2,64 m²

Commented 5.1.2e Ik vind het stuk over de erfafscheiding tegenstrijdig. Eerst geef je aan dat het een voorwaarde is, maar vervolgens hoeft het niet als de bewoners van nummer 70 er geen behoefte aan hebben. Is het nu wel of geen voorwaarde? Wat ik er uit op maak is dat het blijkbaar geen eis van ons is. De vraag is dan wel of je niet binnen 2 meter van de grens zit met ramen die uitzicht bieden op het andere erf. Dan zou het weer wel als een verplichting opgenomen moeten worden.

Commented 5.1.2e Dit vraagt uitleg voor een derde die het proces en de andere procedure niet kent.

Het toevoegen van een woning zorgt voor een beperkte toename van de verkeersintensiteit. Dit heeft geen onevenredige gevolgen voor de verkeersveiligheid. Daarnaast wordt er geen nieuwe uitrit gerealiseerd.

De parkeergelegenheid

Parkeeropgave
De aanvraag betreft het transformeren van een bestaande berging naar een aparte wooneenheid. Het pand bevind zich in de wijk Assendorp en bevind zich binnen gereguleerd parkeren, namelijk parkeersector 7-Stationsbuurt oost.

In de huidige situatie is er sprake van een berging, met een apart adres, Tuinstraat 73. De functie parkeernorm behoort bij “Opslagruimte (particulier)”. Voor deze functie wordt in dit advies afgeweken van de bijbehorende normen. Er is geen verdere parkeernorm die bijpassend wordt geacht. Het betreft een berging met garagedeur, waarbij één auto gestald kan worden in deze berging. De meest bijpassende norm is 1 (één), vanwege de aard van de berging c.q. garage.

In de nieuwe situatie is er sprake van een veranderende indeling van het pand en deze wordt apart ingezet als woning voor de verhuur. Er wordt binnen het plan rekening gehouden met de veranderd functie van berging naar woning De nieuwe woning krijgt een bvo van 62m2. De bijpassende parkeernorm is “Huur, huis, vrije sector”

De parkeeropgave wordt getoetst op basis van de meest recente CROW publicatie 744 en de Regeling Parkeernormen (2024). Daarnaast wordt er rekening gehouden met de locatie “schil centrum” en stedelijkheidsgraad “zeer sterk stedelijk”.

De parkeeropgave is afgerond 1, op basis van het maatgevend moment inclusief aandeel bezoekers. Het maatgevend moment is hierin de werkdagnacht.

Parkeren op eigen terrein (POET)
Er is geen mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein.

Overwegende bezwaren bij parkeren op eigen terrein
Er zijn geen overwegende bezwaren bekend.

Afwijkingsmogelijkheden
Er wordt vanuit de initiatiefnemer geen afwijkingsmogelijkheden benoemd.

Er is voor de parkeersector 7 op dit moment[1] 351 parkeervergunningen verleend. Volgens de Regeling Parkeervergunningen 2024 mag er voor sector 7 25% meer vergunningen verleend worden dan het aantal vergunninghouder parkeerplaatsen[2]. Het aantal vergunninghouderparkeerplaatsen in deze sector is 303. Het maximum te vergeven is hierdoor (303x1.25=) 379. Er is hierdoor nog ruimte voor het afgeven van een vergunning voor dit bouwplan. Hiermee kan afgeweken worden op basis van artikel 2.4.1 sub a lid 1 van de Regeling Parkeernormen.

[1] Per 14 mei 2025
[2] Zie hiervoor Regeling Parkeervergunningen 2024, artikel 7 lid 1.

Commented 5.1.2e Bevindt. Overigens gebruik je ‘bevinden’ niet voor een pand volgens mij.
Ik zou er van maken het pand is gelegen op een perceel in de wijk Assendorp.
Zie ook het woordje bevind verderop in de zin.

5.1.2e Highlight

Commented 5.1.2e Dit vind ik onduidelijk. Waarom wordt er afgeweken van de bijbehorende norm?

5.1.2e Highlight

Commented [PN29]: Klopt dit dan wel. Ik zag hierboven een opmerking over de opp van de woning namelijk.
Bvo vraagt om verduidelijking (bruto vloeroppervlak)

Commented 5.1.2e Die moeten wel bekend zijn, anders kun je geen gebruik maken van de afwijkingsmogelijkheid in de regeling parkeernormen. Er kan bij de realisatie van de woning niet geparkeerd worden op eigen terrein omdat het terrein daar te klein voor is. Dat is volgens mij het bezwaar om de parkeeropgave op eigen terrein te voldoen.

Commented 5.1.2e Volgens mij wordt hier bedoeld dat door initiatiefnemer geen alternatieve parkeeroplossingen zijn aangedragen. De initiatiefnemer hoeft geen afwijkingsmogelijkheden te benoemen. Die staan namelijk in de regeling parkeernormen.

Zwolle

Conclusie
Parkeren is akkoord onder voorwaarden dat er een parkeervergunning verleend kan worden.

De sociale veiligheid
Geen nadelige effecten.

De milieusituatie
Het realiseren van een woning heeft geen negatieve gevolgen voor de milieusituatie.

De groenstructuur
Er gaat geen groen verloren als gevolg van het voornemen. Er is dan ook geen sprake van negatieve gevolgen voor de milieusituatie.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Omliggende functies worden niet beperkt in de gebruiksmogelijkheden. In de omgeving zijn alleen milieubelastende functies toegestaan met beperkte milieu impact. Het realiseren van een woning nabij deze percelen zorgt niet voor een beperking van de gebruiksmogelijkheden op deze percelen.

Conclusie:

Op te nemen vergunningvoorschriften
Het raam dakkapel dient als niet-openend en niet-transparant te worden uitgevoerd.

Commented 5.1.2e Dit moet opnieuw worden gecheckt, de parkeersectoren zijn gewijzigd en hoeveel vergunningen er nog beschikbaar zijn, geen idee. Ik heb 5.1.2e een mail gestuurd om dit na te vragen

Commented 5.1.2e Reactie 5.1.2e: De Tuinstraat valt nu onder sector 2, Stationsbuurt Oost. Er zijn van de 362 nu 342 vergunningen verleend. Dus er is ruimte, meer niet heel veel.

Commented 5.1.2e Ook moet er opnieuw geadviseerd worden over parkeren. Er nog verwezen naar de verkeerde artikelen in het parkeeradvies. De afwijkingsmogelijkheden zijn inmiddels ondergebracht in artikel 3 in plaats van artikel 2 van de Regeling Parkeernormen.

Commented 5.1.2e De conclusie ontbreekt.

Commented 5.1.2e De woorden ‘van de’ missen. Ik dacht dat de dakkapel meerdere ramen had overigens. Ik zou verder opnemen dat de ramen in de dakkapel gericht naar perceel….. niet transparant en niet te openen mogen zijn. Dan weet je ook om welke dakkapel het precies gaat (stel dat ze in de toekomst toch nog een dakkapel gaan plaatsen aan de andere kant… dan heb je in ieder geval helder op welke dakkapel dit voorschrift ziet.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 3, 4, 5, 6
Wet open overheid	Art. 5.2	Persoonlijke beleidsopvattingen	3

From: "5.1.2e"
Sent: 1/13/2026 3:08:55 PM +00:00
To: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: PFO notitie Tuinstraat 73

Goedemiddag,

Ik heb de notitie gereed die ik voor maandag in het PFO wil agenderen. Willen jullie deze nog even doornemen en voorzien van op- of aanmerkingen (als jullie daar tijd voor hebben)?
Ik ben morgen rond 14u nog wel even aan het werk, dus als er vragen/opmerkingen zijn, dan kan je dan ook even bellen.
Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Bijlage woningbouw Tuinstraat 73

Tijdlijn vergunningverlening

Conceptaanvraag 1
In oktober 2020 is er een eerste conceptaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73, waarbij de bestaande garage voorzien wordt van een extra verdieping met plat dak. De woning heeft een bouwhoogte van 6,4 meter. Hier is negatief op geadviseerd. De vormgeving van het gebouw sluit niet aan bij het aangrenzende pand en de massa is te fors. Daarnaast is zelfstandige woonruimte niet wenselijk, omdat er sprake is van onwenselijke verdichting, zowel functioneel als qua bouwmassa. En Assendorp is al sterk verdicht. Verder is er sprake van nadelig effect op het naastgelegen pand in verband met inkijk. Vanuit parkeren is het plan ook onwenselijk. Er verdwijnt een parkeermogelijkheid (de garage) en komt extra parkeerbehoefte bij als er een woning wordt gerealiseerd.



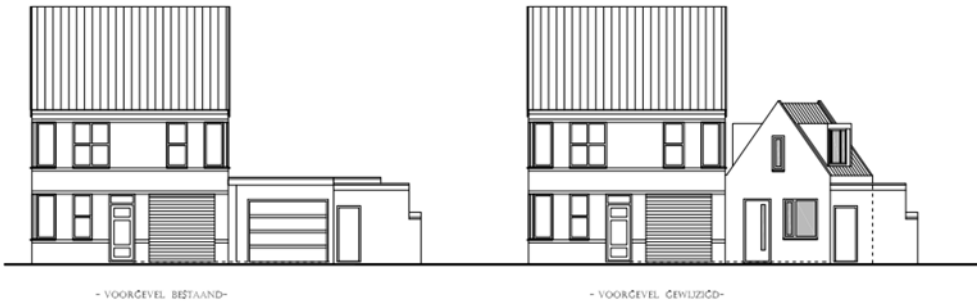




Conceptaanvraag 2
In februari 2021 is een nieuwe conceptaanvraag ingediend. Deze is uiteindelijk ingetrokken. Er is wel op geadviseerd en het heeft ook geleidt tot verdere aanpassingen van de bouwplannen. Het bouwplan is hier uitgevoerd met een kap. De bouwhoogte is nu 6,1 meter. In het stedenbouwkundige advies wordt aangegeven dat de bouwhoogte akkoord is, omdat de overschrijding maar 10 cm is ten opzichte van de maximale bouwhoogte die voor bijbehorende bouwwerken is toegestaan. De goothoogte wordt wel overschreden, maar dit is niet bezwaarlijk, omdat de gevel terugligt en daarmee beperkt zichtbaar vanaf openbaar gebied. Door de kapvorm blijft er ook meer ruimte behouden. Hoewel de bebouwing niet aansluit bij de omliggende bebouwing, ontstaat er wel een logische schakel in de bebouwing waarbij de bebouwing qua hoogte afloopt vanaf nummer 71 tot en met de bijgebouwen op perceel Van Karnebeekstraat 72.

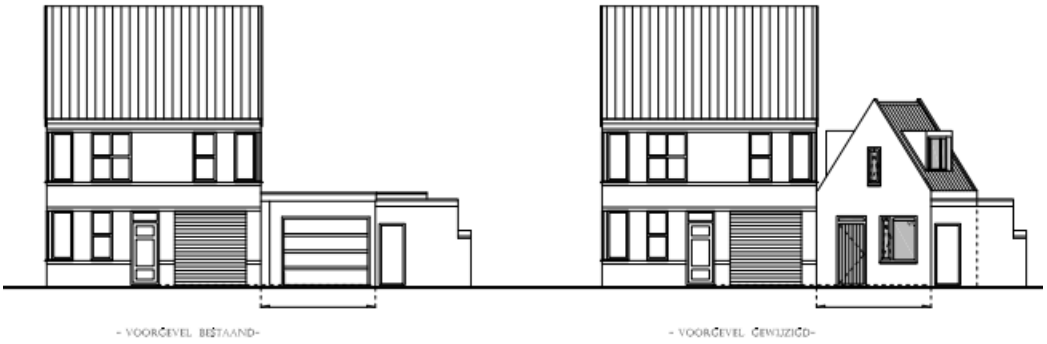
Doorgaans is extra woning buiten het bouwvlak niet akkoord. De specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, maakt dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is. Bezwaren rondom inkijk zijn met dit plan verholpen. Dichte kap t.h.v.

zijraam Tuinstraat 71 maakt dat er geen inkijk meer is. Eén smal raam i.p.v. twee grote ramen maken dat de inkijk aan de overzijde beperkt is.



Definitieve aanvraag Wabo
In juni 2022 is er een definitieve vergunningaanvraag ingediend. De bouwhoogte is hier 6,4 meter waarbij de bovenste verdieping met een kap is uitgevoerd. De extra 40 centimeter ten opzichte van de toegestane bouwhoogte is goed mogelijk omdat de kapvorm ervoor zorgt dat er weinig volume in de extra 40 centimeter zit waardoor er geen grotere bouwmasse ontstaat. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak. Hiermee wordt ook tegemoetgekomen aan het negatieve welstandsadvies op dit punt.

Ten aanzien van de woonsituatie is de beoordeling gelijk aan de beoordeling van conceptaanvraag 2.



Er zijn daarna nog twee stedenbouwkundige adviezen opgesteld. De adviezen zijn opgesteld nadat de plannen zijn aangepast en er een aangepaste situering van de benodigde berging is voorgesteld. Eerst deels in de kelder (dit was niet akkoord) en deels ter plaatse van de huidige overkapping en later geheel ter plaatse van de bestaande overkapping.

Motivatie stedenbouwkundige beeld en woonsituatie vergunning 2023

Stedenbouwkundige beeld

Door nu een schuine kap toe te passen is het geheel minder volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de bouwhoogte te verhogen tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm ervoor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren nu er geen plat dak maar een kap wordt toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde alleen lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning op nummer 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. Met het toevoegen van een woning op nummer 71 is het begrijpelijk om hiernaast een woning toe te voegen. Ook wanneer wordt gekeken ter hoogte van nummer 51, 49 etc. waar woningen aan beide zijde van de straat staan.

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Woonsituatie

Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld wat niet is toegestaan. Doorgaans is dit niet akkoord omdat er een ongewenste verdichting ontstaat. In aansluiting op hetgeen is gezegd onder stedenbouwkundig beeld maakt de specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is.

Er is geen oppervlakte opgenomen waardoor niet kan worden beoordeeld of de woning over ten minste 50m^2 gebruiksoppervlakte voor wonen beschikt (ter info, op basis van de huidige beleidsregel zelfstandige woonruimte dient een woning over ten minste 40 m^2 gebruiksoppervlakte te beschikken). Dit is wel een voorwaarde om mee te kunnen

werken. Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71, dat zou passen binnen de bestemmingsplanregels qua goothoogte, is er geen sprake van inkijk. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel nummer 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op privacy.

Er wordt nu bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Dit lijkt geen 5m^2 bergruimte te zijn waarmee nog niet wordt voldaan aan de eis voor voldoende bergruimte. Er zal dus een deel inpandig opgelost moeten worden.

Wat betreft de privacy voor de woning aan de Van Karnebeekstraat 70 is een erfafscheiding een voorwaarde zodat het zicht op het achtererf wordt ontnomen. In het vorige advies was nog niet duidelijk dat de eigenaar van dit perceel niet woonachtig is op nummer 70. Dit is verder geen bezwaar mits er een erfafscheiding wordt geplaatst in overleg met de bewoners van nummer 70. Een erfafscheiding is geen verplichting als de bewoners van nummer 70 hier geen behoefte aan hebben. Het perceel is al kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

Memo

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498

Aan Gerdien Rots

Van 5.1.2e

Datum 13 januari 2026

Onderwerp Woning Tuinstraat 73

Inleiding

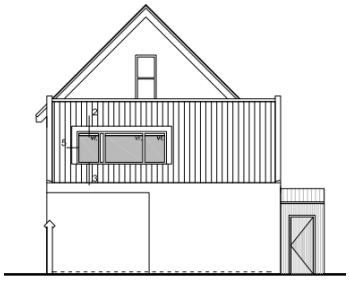
Er is in april 2025 een nieuwe vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning naast de Tuinstraat 71 (in de rest van de notitie wordt deze nieuwe woning aangeduid als Tuinstraat 73). In onderstaande afbeelding is de huidige situatie en de gewenste situatie weergegeven.



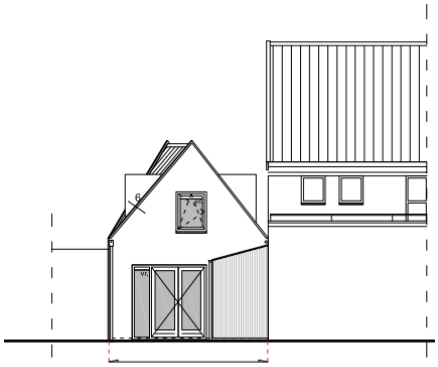




- VOORGEVEL GEWIJZIGD-



- RECHTER ZIJGEVEL GEWIJZIGD-



- ACHTERGEVEL GEWIJZIGD-

De vergunningaanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij in 2023 al eerder een vergunning is verleend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73. Deze vergunning is vernietigd door de Rechtbank. De nieuwe aanvraag die de gemeente heeft ontvangen is onder de huidige wet- en regelgeving beoordeeld. De aanvraag uit april 2025 wijkt niet significant af van de in 2023 verleende vergunning.

In 2023 is uiteindelijk een positief stedenbouwkundig advies is gegeven, hoewel er in eerste instantie bij de conceptaanvraag negatief geadviseerd is. De stedenbouwkundige adviseurs zijn inmiddels van mening dat het stedenbouwkundig en qua woonsituatie onwenselijk is om een woning toe te voegen.

Er ligt in zoverre dan ook een dilemma voor. Stedenbouwkundig wordt het onwenselijk gevonden dat er een woning wordt toegevoegd. In het verleden is er echter wel een vergunning verleend voor een nagenoeg gelijk bouwplan. Aan zowel het niet als het wel verlenen van de vergunning zitten haken en ogen. In deze notitie worden deze haken en ogen uiteengezet en wordt uiteindelijk geadviseerd om de vergunning wel te verlenen.

Voorgeschiedenis
Zoals aangegeven is er in 2023 wel een vergunning verleend. Hoewel er i en daarbij zijn ook het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie meegenomen in de beoordeling. Destijds is hier wél positief op geadviseerd, waardoor de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend. We waren destijds van mening dat werd voldaan aan een ‘goede ruimtelijke ordening’, wat destijds het toetsingskader was voor het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan.

Omwonenden zijn in bezwaar gegaan. Dit bezwaar is ongegrond verklaard. Vervolgens zijn omwonenden in beroep gegaan en in deze fase is de vergunning door de Rechtbank vernietigd, omdat de verkeerde procedure was doorlopen. Bij de vergunningverlening is gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling, terwijl dit naar oordeel van de Rechtbank niet is toegestaan. De aanvraag is vervolgens, mede op advies van de gemeente Zwolle om hoge leges te voorkomen, ingetrokken. Begin 2025 is een nieuwe aanvraag voor het realiseren van de woning Tuinstraat 73 ingediend. In de bijlage is het verloop van de vergunningaanvraag weergegeven.

Argumenten voor verlenen
Moreel gezien kunnen we stellen dat de initiatiefnemers de bouwplannen meerdere malen hebben aangepast om tegemoet te komen aan de door de gemeente Zwolle gemaakte opmerkingen. Dat de vraag of het wenselijk is een woning aan de Tuinstraat 73 te realiseren naar de achtergrond is verdwenen en er vooral op het ontwerp is geadviseerd, kunnen we niet aan de initiatiefnemer toerekenen. Het is in dat kader logisch dat initiatiefnemer er vanuit is gegaan dat de woning daar passend is. Ook omdat er meerdere momenten van advisering zijn geweest, voordat er uiteindelijk een definitieve vergunningaanvraag is ingediend in 2023.

In juridische zin speelt de vraag of er een beroep gedaan kan worden op het vertrouwensbeginsel. Bij een beroep op het vertrouwensbeginsel dienen de volgende stappen doorlopen worden;

1. de juridische kwalificatie van de uitlating en/of de gedraging waarop de betrokkene zich beroept,
2. of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, en

3. wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Ten aanzien van stap 1 en 2 is de standaarduitspraak Amsterdams dakterras van toepassing. In dit geval is in 2023 een vergunning door het college van Burgemeester en Wethouders verleend voor een nagenoeg gelijk plan. Het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens het bevoegd gezag om te beslissen over de vergunningaanvraag uit 2025. De uitlating/toezegging kan dan ook aan het college van Burgemeester en Wethouders worden toegerekend.

Bij stap 3 is het de vraag of het feit dat er in het verleden een vergunning is verleend ervoor zorgt dat de vergunning nu weer verleend moet worden. Hoewel het stedenbouwkundig niet als wenselijk wordt gezien, is er wel een stedenbouwkundige motivering te geven om toch mee te werken aan het bouwplan. Deze motivering is namelijk gegeven bij de in 2023 verleende vergunning. Deze motivering is in de gevoerde bezwaarprocedure overeind gebleven. In de beroepsprocedure heeft de rechter zich niet uitgesproken over deze motivering, omdat de procedurele fout al voldoende was om de vergunning te vernietigen. Op dit moment is er dan ook geen reden om aan te nemen dat deze stedenbouwkundige motivering geen stand houdt in een bezwaar of beroepsprocedure.

De stedenbouwkundige motivering van de vergunning in 2023 is in de bijlage weergegeven.

Alternatieven
Geen vergunning verlenen
De in begin 2025 ingediende vergunningaanvraag is onder meer op stedenbouwkundige aspecten en de woonsituatie beoordeeld. De belangrijkste bezwaren zijn hierna uiteengezet.

<u>Stedenbouwkundige beeld</u>
De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtererfgebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtererfgebied aan.

Woonsituatie
De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt. Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaat dit ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Risico's
Verlenen vergunning
Indien de vergunning aan de Tuinstraat wordt verleend, zullen de omwonenden zeer waarschijnlijk in bezwaar (en beroep) gaan. De rechter toetst of het besluit zorgvuldig is voorbereid, deugdelijk gemotiveerd en of de belangenafweging evenredig is. Er is dan ook een risico dat de motivering onvoldoende wordt geacht en dat de vergunning door de rechter wordt vernietigd. Het risico op vernietiging is doorgaans iets groter bij het wél verlenen van de vergunning, omdat hierbij de gevolgen voor omwonenden groot zijn.

Niet verlenen vergunning
Bij het niet verlenen van de vergunning, is de kans zeer groot dat de aanvragers in bezwaar (en beroep) gaan. Het is mogelijk dat een rechter oordeelt dat het bestuur niet op de juiste gronden of met voldoende motivering tot een afwijzing van de aanvraag is gekomen. Deze kans is echter kleiner dan wanneer de vergunning wordt verleend. Bestuursorganen hebben bij weigering doorgaans meer beoordelingsruimte, mits voldoende wordt onderbouwd waarom afwijking van het bestemmingsplan niet wenselijk is.

Aanvragers zullen een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel. In Assendorp zijn meerdere aanvragen om woningen toe te voegen. Sommige zijn verleend, sommige aanvragen lopen nog. Indien besloten wordt de vergunning niet te verlenen dan is van belang om expliciet in te gaan op het gelijkheidsbeginsel en te motiveren waarom deze situatie verschilt van andere gevallen waarin wel een vergunning is verleend. Bij de meeste verleende vergunningen gaat het om het vergunnen van woningsplitsingen op basis van de beleidsregel zelfstandige woonruimte.

Woo-verzoek
Het is aannemelijk dat een partij in deze zaak een woo-verzoek zal doen. Bij een woo-verzoek wordt in principe alle informatie over dit onderwerp over dit dossier openbaar. Het gaat dan onder meer om de stukken uit het IJVI-dossier (waaronder de stedenbouwkundige adviezen), maar ook om teamsberichten en e-mails. In dit geval is er echter ook veel gemaild rondom de verschillende (concept)aanvragen. Het is

aannemelijk dat vrijwel alle communicatie omtrent deze aanvraag openbaar wordt, inclusief de conceptaanvragen. Dit betekent dat de niet consistente advisering over de vergunningaanvraag ook openbaar zal worden. Enkel persoonlijke beleidsopvattingen hoeven niet openbaar gemaakt te worden.

Deugdelijk bestuur
De rechter kijkt niet alleen naar het eindbesluit, maar ook naar het proces. Als uit stukken blijkt dat er inconsistentie of onvoldoende onderbouwing is, kan dat leiden tot vernietiging. Als uit stukken blijkt dat er twijfel was of tegenstrijdige adviezen, kan dit in bezwaar/beroep worden gebruikt om een onzorgvuldige voorbereiding aan te tonen. Dit werkt beide kanten op. Initiatiefnemers kunnen stuiten op een eerdere motivering waaruit blijkt dat de gemeente positief stond tegenover het toevoegen van een woning op deze locatie. Maar ook omwonenden kunnen adviezen vinden waaruit blijkt dat de gemeente van mening is dat er geen sprake is van ETFAL. Het bestuursorgaan moet daarom kunnen uitleggen waarom het uiteindelijke besluit zorgvuldig en evenwichtig is genomen, ondanks eerdere interne verschillen van inzicht.

Het dilemma
De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder wegen dan naar de initiatiefnemers toe gewekt vertrouwen. Aan beide kanten zitten haken en ogen en zijn dus niet volledig perfect zoals hiervoor beschreven. Het proces in al langlopend en het is in ieders belang dat er in ieder geval duidelijkheid komt over het vervolg.

Initiatiefnemers hebben gedurende het gehele traject enorme inspanningen geleverd om tot een plan te komen dat voor de gemeente Zwolle aanvaardbaar is. Moreel gezien is het niet uit te leggen dat er in het verleden een vergunning is verleend voor een nagenoeg gelijk bouwplan, maar dat dit bouwplan nu opeens stedenbouwkundig niet meer haalbaar is. Ambtelijk is dan ook het advies om de vergunning wel te verlenen.

Het vervolg
De initiatiefnemers worden geïnformeerd over de uitkomst van het PFO. Vervolgens wordt er een besluit opgesteld. Dit besluit staat open voor bezwaar. De verwachting is dat omwonenden bij het verlenen van de vergunning in bezwaar gaan. Als besloten wordt geen vergunning te verlenen zullen initiatiefnemers waarschijnlijk in bezwaar gaan. Na een eventuele bezwaarprocedure kan er nog beroep bij de rechtbank worden aangetekend en hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 6

From: "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Sent: 1/13/2026 3:08:55 PM +00:00
To: "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>, "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>, "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Cc:
Subject: PFO notitie Tuinstraat 73

Goedemiddag,

Ik heb de notitie gereed die ik voor maandag in het PFO wil agenderen. Willen jullie deze nog even doornemen en voorzien van op- of aanmerkingen (als jullie daar tijd voor hebben)?
Ik ben morgen rond 14u nog wel even aan het werk, dus als er vragen/opmerkingen zijn, dan kan je dan ook even bellen.
Alvast bedankt!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
[redacted]
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: [redacted]
E: [redacted]@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: '5.1.2e'
Sent: 1/16/2026 9:57:13 AM +00:00
To: "PFO" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: PFO Rots Tuinstraat 73

Goedemorgen,

Ik had aangegeven digitaal aan te sluiten, maar ik kan toch fysiek bij het PFO aanwezig zijn.
Daarnaast sluit 5.1.2e ook aan.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 2/25/2025 9:17:43 AM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: 0193ESUITE317122025 Tuinstraat 73 - uitstel voor indienen zienswijze

Hoi,
Ik heb reageert op haar e-mail. Ben benieuwd waar ze mee komen. Afgelopen vrijdag is de rectificatie gepubliceerd i.v.m. de zaakomschrijving die 5.1.2e er in eerste instantie aan had gegeven, dus de 2 weken om de reageren is opnieuw gestart vrijdag. Had hier al zienswijzen op verwacht i.v.m. de geschiedenis.
Dank je wel dat je de administratie even een seintje doet, ze zullen wel achterstand in de mail hebben.
Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 25 februari 2025 09:42
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e
CC: 5.1.2e@gmail.com
Onderwerp: 0193ESUITE317122025 Tuinstraat 73 - uitstel voor indienen zienswijze
Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Zojuist heb ik telefonisch contact gehad met 5.1.2e (meegenomen in cc.) over bovengenoemde zaak.
Zij geeft aan de stukken van de aanvraag nog niet ontvangen te hebben maar vermoedelijk een zienswijze wil indienen tegen het plan. Dit zal niet lukken binnen de termijn van 14 dagen zoals vermeld bij de publicatie en wil graag uitstel.
Kan één van jullie haar laten weten of en met hoeveel dagen zij uitstel kan krijgen voor het indienen van een zienswijze.
Ik zal de administratie vragen of zij het verzoek om inzage van de stukken snel kunnen oppakken.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e " <5.1.2e @hotmail.com>
Sent: 9/1/2025 6:14:11 PM +00:00
To: "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Re: Aanpassing stukken Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Dag 5.1.2e ,

Bijgevoegd de aangepaste tekeningen en spuiberekening.
De architect gaf nog het volgende aan:
De trapinfo is aan de tekeningen toegevoegd; vanwege particulier opdrachtgeverschap voldoet de bijgevoegde trap (toetsniveau bestaande bouw)
Voor het daglicht geldt hetzelfde, per verblijfsruimte min. 0,5 m2 glasoppervlakte waar ook aan voldaan wordt; zie de aanvulling op de BBL tekening.
Ventilatieberekening volgens de BBL tekening; voor de doorspuibaarheid zie de bijlage "spuiberekening"
De uitvoering van de dakkapel is te vinden op de bouwkundige details van blad BA-02; het matglas is toegevoegd op de details en op de gevelaanzichten en plattegrond van BA-01.
Bijgevoegd ook de documenten (stuk akte van levering, waarin de erfdienstbaarheid is gevestigd. Ook een artikel uit de koopovereenkomst met de bouwtekening als bijlage. Tot slot nog de informatie uit het Kadaster) over de erfdienstbaarheid tav de ramen en deuren in de achtergevel tov het perceel van Van Karnebeekstraat 70 is gevestigd. Ik ga ervan uit dat deze gegevens niet bij partijen terecht komen die hierbij geen partij zijn geweest, zoals 5.1.2e
5.1.2e

5.1.2e en 5.1.2e

From: 5.1.2e
Sent: Wednesday, August 27, 2025 7:18 AM
To: 5.1.2e
Subject: Aanpassing stukken Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Goedemorgen,
Ik heb gezocht maar kon mijn aantekeningen niet weer vinden, maar het ging er wel om dat er een aantal zaken nog moeten worden verduidelijkt zoals;

- De vrije hoogte boven de trap. Ik wil graag een doorsnede over de trap ter plaatse van de looplijn om aan te tonen dat de bewoner(s) niet met een gebogen hoofd naar boven hoeft te lopen;
- De documentatie waaruit blijft dat er aan de achterzijde van het perceel geen strijdigheid is met het burgerlijk wetboek 5 (burenrecht);
- Aanpassing van de tekening en berekeningen, waaruit duidelijk blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen van Bbl zoals daglicht, ventilatie en spui als de ramen van de dakkapel worden uitgevoerd met ondoorzichtig glas en geen te openen delen in het kader van het burgerlijk wetboek 5 (burenrecht);
- Ook moet er duidelijk op tekening staan hoe de dakkapel wordt uitgevoerd, om dat tijdens ons gesprek naar voren kwam dat hier ondoorzichtig glas in komt, maar dit nergens uit de stukken blijkt.

Als er nog vragen zijn, hoor ik dat graag.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1



- VOORGEVEL BESTAAND-

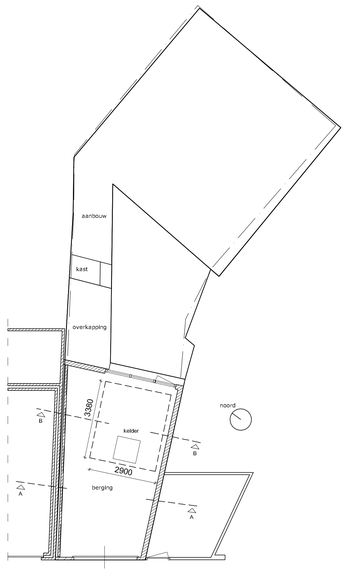
- VOORGEVEL GEWIJZIGD-

- RECHTER ZIJGEVEL BESTAAND-

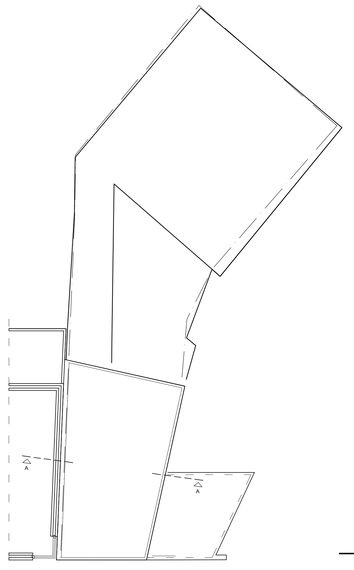
- RECHTER ZIJGEVEL GEWIJZIGD-

- ACHTERGEVEL BESTAAND-

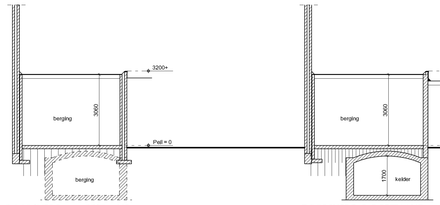
- ACHTERGEVEL GEWIJZIGD-



- BEGANE GROND BESTAAND-

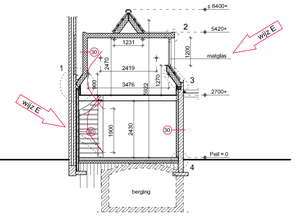


- IE VERDIEPING BESTAAND-

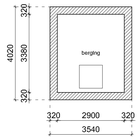


- DOORSNEDE A-A BESTAAND -

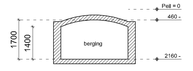
- DOORSNEDE B-B BESTAAND -



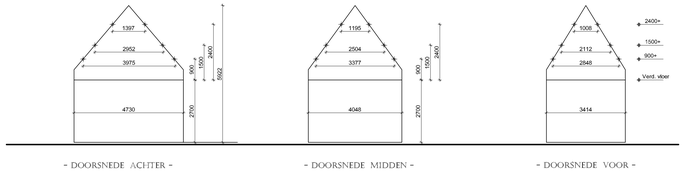
- DOORSNEDE A-A GEWIJZIGD -



- PLATTEGROND KELDER-



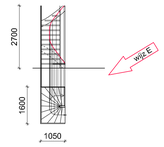
- DOORSNEDE KELDER-



- DOORSNEDE ACHTER -

- DOORSNEDE MIDDEN -

- DOORSNEDE VOOR -



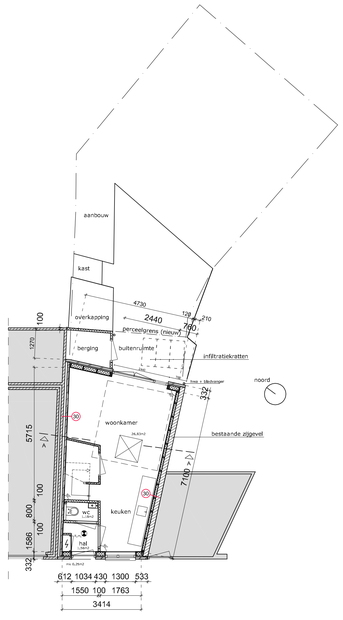
Partituliere opdrachtgever
eisen trap: toetsniveau bestaande bouw
trapbreedte min. 700mm
vrije hoogte boven looplijn 1900mm
aantrede min. 130mm
optrede max. 220mm

Toegepaste trap:
trapbreedte: 800mm
aantrede:157mm
optrede: 208mm
vrije hoogte boven de looplijn: 1900mm

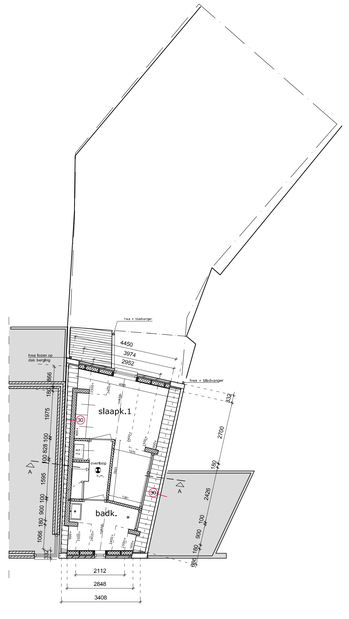
VOLDOET



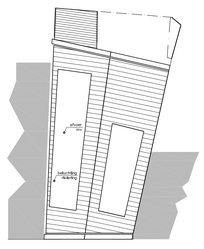
Gemeente Zwolle
Tuinstraat naast nr. 71
Schaal 1:500



- BEGANE GROND GEWIJZIGD-



- IE VERDIEPING GEWIJZIGD-



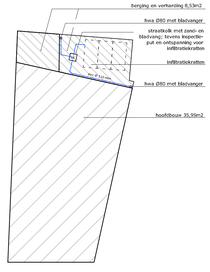
- DAK-

Infiltratie

hoofdbouw 35,95m2
berging en verharding 8,53m2
oppervlakte 44,48m2

benodigde capaciteit:
44,48m2 x 20mm/m2=890 liter
oplossing:
3 kratten x 300 liter = 900 liter

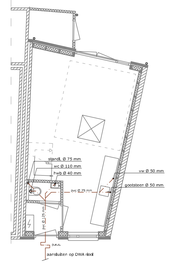
Voorschriften voor het plaatsen:
- minimaal 300mm grondafdekking
- aanlegdiepte op of boven de hoogst - bekende plaatselijke grondwaterstand
- voorzien van ontluchting



Riolering

Afvoer HWA en RWA aansluiten op de infiltratievoorziening
Afvoer DWA aansluiten op het dwa-riool in de straat
Liggende leidingen DWA min. Ø75mm.
Definitieve diameter en ligging van de riolering door de installateur te bepalen

pvc Ø 110 HWA en RWA Leidingkleur: Grijs
DWA Leidingkleur: Bruin
sk Straatkolk
p.e.s. Polderexpansiestuk



- AFVOER DWA -

- AFVOER EN INFILTRATIE REGENWATER-

Materiaal en kleurstaat woning

Gevels:	Baksteen	Rood
Voegwerk gevels:	Zand-cement	donker
Kozijnen:	Hout	Wit
Ramen:	Hout	Wit
Raamdorpels:	Beton	Antraciet
Voordeur:	Hout	Antraciet
Dakbedekking:	Gebakken pan	Rood
Hwa pijpen:	Kunststof	Grijs naturel
Muurafdekker:	Zink	Naturel

Algemeen

- Maatvoering in het werk controleren
- Alle dragend uit te voeren constructieonderdelen volgens nadere opgave constructeur

Renvooi

- Beton
- Baksteen bestaand
- Baksteen nieuw
- HSB wand
- Voorzetwand
- Isolatie
- 30 WBDBO 30 mln.
- R.m. Rookmelder volgens tekening gekoppeld en aangesloten op lichtnet conform 2555:2008

Project : Zwolle - Tuinstraat naast 71
Het verbouwen van een pand tot woning

Onderdeel :	Plattegrond, gevels, doorsneden en situatie		
Opdrachtgever :			
Fase :	Bouwaanvraag	Status :	Voorlopig
Datum :	13 juni 2022	Schaal :	1:100

Gewijzigd :	
B :	31-08-2022
C :	13-01-2023
D :	21-05-2025
E :	27-08-2025

Werknr. :

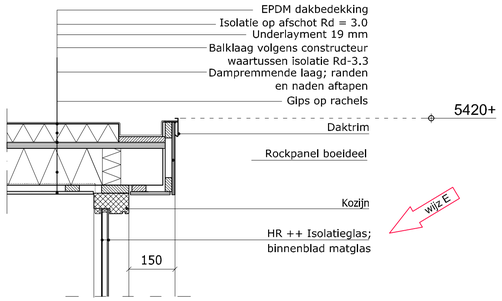
Bladnr. : BA-01

SPIJKERBOER bouwadvies
Hogehuisstraat 3
8271 BR IJSSELMUIDEN
038 - 7851228
info@spijkerboerbouwadvies.nl
www.spijkerboerbouwadvies.nl

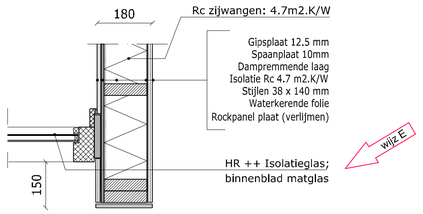
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

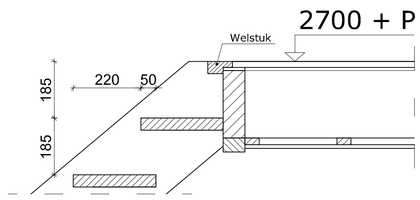
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1



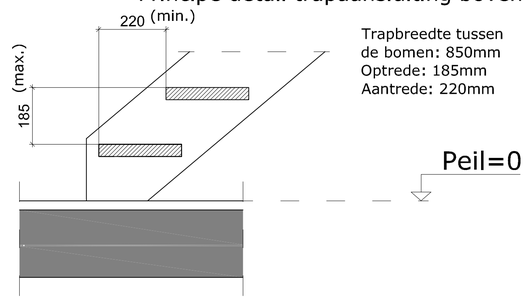
- DETAIL 2 -



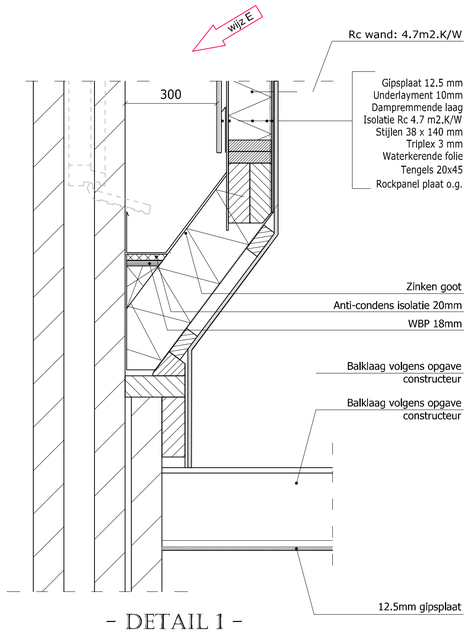
- DETAIL 5 -



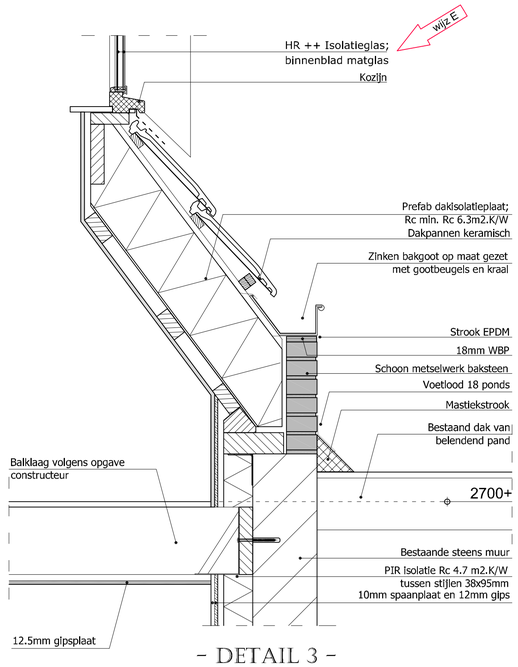
Principe detail trapaansluiting boven



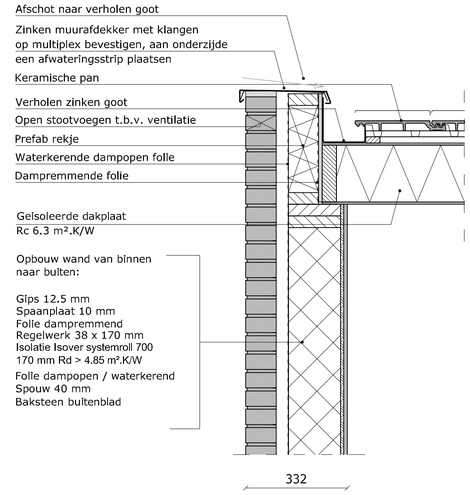
Principe detail trapaansluiting onder



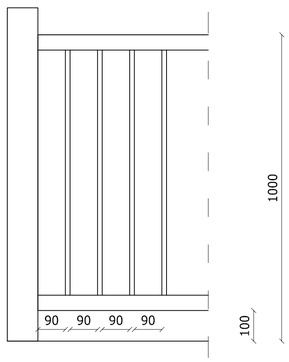
- DETAIL 1 -



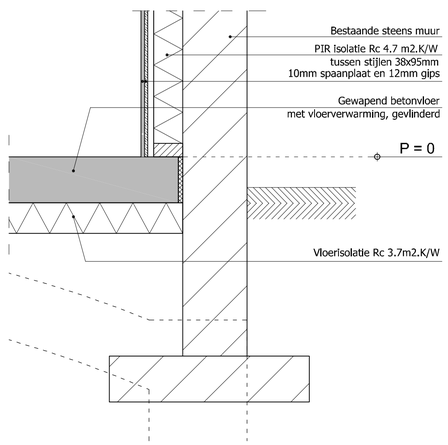
- DETAIL 3 -



- DETAIL 6 -



PRINCIPEDETAIL TRAPHEK
Conform BBL
Hoogte ≥ 1 meter
Openingen ≤ 100 mm



- DETAIL 4 -

Partituliere opdrachtgever
eisen trap: toetsniveau bestaande bouw
trapbreedte min. 700mm
vrije hoogte boven looplijn 1900mm
aantrede min. 130mm
optrede max. 220mm

Algemeen

- Maatvoering in het werk controleren
- Alle dragend uit te voeren constructieonderdelen volgens nadere opgave constructeur

Renvooi

- Metselwerk bestaand
- Baksteen nieuw
- Kalkzandsteen nieuw
- Lichte scheidingswand
- Beton
- HSB element
- Isolatie
- R.m. Rookmelder volgens tekening gekoppeld en aangesloten op lichtnet

Project : Zwolle - Tuinstraat naast 71
Het verbouwen van een pand tot woning

Onderdeel :	Principedetails		
Opdrachtgever :	5.1.2e		
Fase :	Bouwaanvraag	Status :	Voorlopig
Datum :	13 juni 2022	Schaal :	1:10

Gewijzigd :	
A :	25-07-2022
B :	21-05-2025
C :	27-08-2025
D :	

Werknr. : 5.1.2e

Bladnr. : BA-02

SPIJKERBOER bouwadvies
Hogehuisstraat 3
8271 BR IJSSELMUIDEN
038 - 7851228
info@spijkerboerbouwadvies.nl
www.spijkerboerbouwadvies.nl

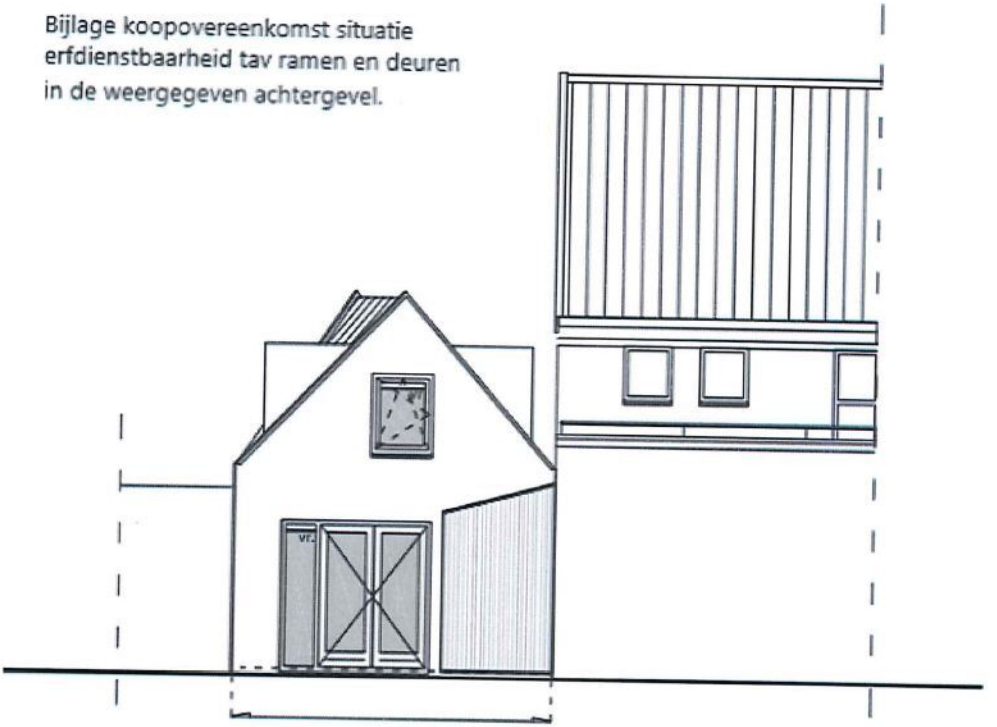
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

artikel 24 Erfdienstbaarheid ramen en deuren
Koper is ermee bekend dat na het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering, bij de splitsing van het perceel, een erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Het bij deze koopovereenkomst gekochte perceel zal hierbij het lijdende erf zijn. De erfdienstbaarheid zal bestaan uit het dulden van ramen en deuren in de nieuw te bouwen woning (zoals weergegeven op de bouwtekening van de te bouwen woning op perceel B). Deze ramen zullen zich binnen 2 meter van de erfgrens bevinden en zullen niet vaststaan en niet ondoorzichtig zijn. Zie bijlage situatie erfdienstbaarheid ter verduidelijking.

Bijlage koopovereenkomst situatie
erfdienstbaarheid tav ramen en deuren
in de weergegeven achtergevel.



- ACHTERGEVEL GEWIJZIGD-

Bijlage - Spuiberekening

1. Wettelijk Kader

Conform **artikel 4.131 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)** geldt voor nieuwe bouwwerken dat:

- **Verblijfsgebieden** (zoals woonkamer/keuken) moeten een spuivoorziening hebben met een capaciteit van **ten minste 6 dm^3/s per m^2 vloeroppervlakte**.
- **Verblijfsruimten** (zoals slaapkamers) moeten een spuivoorziening hebben met een capaciteit van **ten minste 3 dm^3/s per m^2 vloeroppervlakte**.

Beide typen ruimten dienen te voldoen aan de eisen van **NEN 1087** voor de bepaling van de capaciteit van de spuiventilatie.

2. Spuiberekeningen

Woonkamer / Keuken (verblijfsgebied):

- **Oppervlakte**: 25,9 m^2
- **Benodigde spuicapaciteit**:
  25,9 m^2 × **6 dm^3/s per m^2** = **155,4 dm^3/s**

Slaapkamer (verblijfsruimte):

- **Oppervlakte**: 9,67 m^2
- **Benodigde spuicapaciteit**:
  9,67 m^2 × **3 dm^3/s per m^2** = **29,0 dm^3/s**

3. Reductiefactoren

- **Woonkamer / Keuken**: Uitgangspunt is dat er **twee tegenoverliggende gevels** zijn voor **kruisventilatie**, dus **reductiefactor = 1,0**.
- **Slaapkamer**: Er is maar **1 raam in 1 gevel** voor ventilatie, dus de **reductiefactor is 0,5**.

4. Werkelijke capaciteit van de spuivoorzieningen

Ruimte	Oppervlakte	Benodigd	Red. factor	Gecorr eis	Vrije spuivlakte	Werkelijke capaciteit	Voldoet?
Woonkamer / Keuken	25,9	155,4	1,0	155,4	0,65	162,5	✓ Ja
Slaapkamer	9,67	29,0	0,5	58,0	0,68	170,0	✓ Ja

5. Conclusie

Beide verblijfsgebieden voldoen aan de eisen van **artikel 4.131 van het Bbl** voor natuurlijke spuiventilatie. De beschikbare spuivlakten zijn voldoende om de vereiste luchtverversing te garanderen.

kadaster

BETREFT
Zwolle G 12109
UW REFERENTIE
3509644_1
GELEVERD OP
01-09-2025 - 10:10
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11214035902
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-08-2025 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-08-2025 - 14:59
BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Zwolle G 12109 Kadastrale objectidentificatie: 069561210970000
Locatie	Van Karnebeekstraat 70 8011 JK Zwolle Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie	0193010000099583
Kadastrale grootte	95 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	203093 - 502277
Omschrijving	Wonen
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Zwolle G 10417

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 84194/197 Stuk betreffende erfdienstbaarheden
Ingeschreven op	09-05-2022 om 14:57

10. Bedenktijd. ----------
Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden is vervallen door verloop van deze termijn. ----------
11. Energieprestatiecertificaat. ----------
Koper verklaart dat verkoper hem het energieprestatiecertificaat van het gekochte ter beschikking heeft gesteld. ----------

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID ----------

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst wordt bij deze akte gevestigd en aanvaard: ----------

- ten behoeve van het aan verkoper in eigendom blijvende perceel, kadastraal bekend gemeente **Zwolle, sectie G, nummer 12110** *(afkomstig van het thans vervallen kadastrale perceel: Zwolle, sectie G, nummer 10417)*, groot zesenveertig centiare, als heersend erf; en ----------
- ten laste van het gekochte, kadastraal bekend gemeente **Zwolle, sectie G, nummer 12109** *(afkomstig van het thans vervallen kadastrale perceel: Zwolle, sectie G, nummer 10417)*, vijfennegentig centiare, als dienend erf; ----------

de navolgende erfdienstbaarheid: ----------

de erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen ----------

die inhoudt het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, doorzichtige ramen, licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf te gestichte opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de erfgrens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken. ----------

De hiervoor omschreven situatie die tot stand mag worden gebracht dan wel in stand mag worden gehouden, blijkt uit de aan de koopovereenkomst vastgemaakte bouwtekening. ----------

Bepalingen ----------

De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid. ----------

From: "5.1.2e "

Sent: 2/27/2026 8:45:52 AM +00:00

To: "5.1.2e " <5.1.2e @hotmail.com>, "5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>

Cc:

Subject: RE: Aanvullende stukken Tuinstraat 73

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e

Zoals gisteren aan de telefoon aangegeven hebben we de koopovereenkomst gisteren besproken. Om het document goed te kunnen beoordelen hebben we de bouwtekening waar in de passage over erfdienstbaarheid (halverwege pagina 5) naar verwezen wordt nodig. Kunnen jullie deze nog sturen?



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle

Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

T: 5.1.2e

E: 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hotmail.com>
Verzonden: vrijdag 6 februari 2026 12:53
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Aanvullende stukken Tuinstraat 73

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

bijgevoegd de geanonimiseerde akte van levering en de aangepaste daglichtberekening. Hopelijk is dit zo voldoende. De koopovereenkomst beslaat enorm veel bladzijden vanwege de bijlagen, vandaar dat we die in eerste instantie niet hebben geanonimiseerd (jullie hebben daar al wel gekopieerde passages uit), mocht daar ook nog iets uit benodigd zijn, dan horen we het graag.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e en 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "[redacted]" <[redacted]@hotmail.com>
Sent: 2/27/2026 9:59:02 AM +00:00
To: "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>, "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Re: Aanvullende stukken Tuinstraat 73

Beste [redacted]
Dit is reeds op 1 september aan [redacted] verstuurd, zie bijlagen.
Groet, [redacted]

Verzonden vanaf Outlook voor Android

Van: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Verstuurd: vrijdag, februari 27, 2026 9:46:04 a.m.
Aan: [redacted] <[redacted]@hotmail.com>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Aanvullende stukken Tuinstraat 73

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Zoals gisteren aan de telefoon aangegeven hebben we de koopovereenkomst gisteren besproken. Om het document goed te kunnen beoordelen hebben we de bouwtekening waar in de passage over erfdienstbaarheid (halverwege pagina 5) naar verwezen wordt nodig. Kunnen jullie deze nog sturen?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
[redacted]
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: [redacted]
E: [redacted]@zwolle.nl

Van: [redacted] <[redacted]@hotmail.com>
Verzonden: vrijdag 6 februari 2026 12:53
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: Aanvullende stukken Tuinstraat 73

Beste [redacted] en [redacted],

bijgevoegd de geanonimiseerde akte van levering en de aangepaste daglichtberekening. Hopelijk is dit zo voldoende. De koopovereenkomst beslaat enorm veel bladzijden vanwege de bijlagen, vandaar dat we die in eerste instantie niet hebben geanonimiseerd (jullie hebben daar al wel gekopieerde passages uit), mocht daar ook nog iets uit benodigd zijn, dan horen we het graag.

Met vriendelijke groet,
[redacted] en [redacted]

artikel 24 Erfdienstbaarheid ramen en deuren
Koper is ermee bekend dat na het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering, bij de splitsing van het perceel, een erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Het bij deze koopovereenkomst gekochte perceel zal hierbij het lijdende erf zijn. De erfdienstbaarheid zal bestaan uit het dulden van ramen en deuren in de nieuw te bouwen woning (zoals weergegeven op de bouwtekening van de te bouwen woning op perceel B). Deze ramen zullen zich binnen 2 meter van de erfgrens bevinden en zullen niet vaststaan en niet ondoorzichtig zijn. Zie bijlage situatie erfdienstbaarheid ter verduidelijking.

kadaster

BETREFT
Zwolle G 12109

UW REFERENTIE
3509644_1

GELEVERD OP
01-09-2025 - 10:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11214035902

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-08-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-08-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Zwolle G 12109 Kadastrale objectidentificatie: 06956121097000 0
Locatie	Van Karnebeekstraat 70 8011 JK Zwolle Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie	0193010000099583
Kadastrale grootte	95 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	203093 - 502277
Omschrijving	Wonen
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Zwolle G 10417

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 84194/197 Stuk betreffende erfdienstbaarheden
Ingeschreven op	09-05-2022 om 14:57

10. Bedenktijd. ----------
Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de --------
koopovereenkomst deze koop te ontbinden is vervallen door verloop van deze ----
termijn. ----------
11. Energieprestatiecertificaat. ----------
Koper verklaart dat verkoper hem het energieprestatiecertificaat van het ----------
gekochte ter beschikking heeft gesteld. ----------

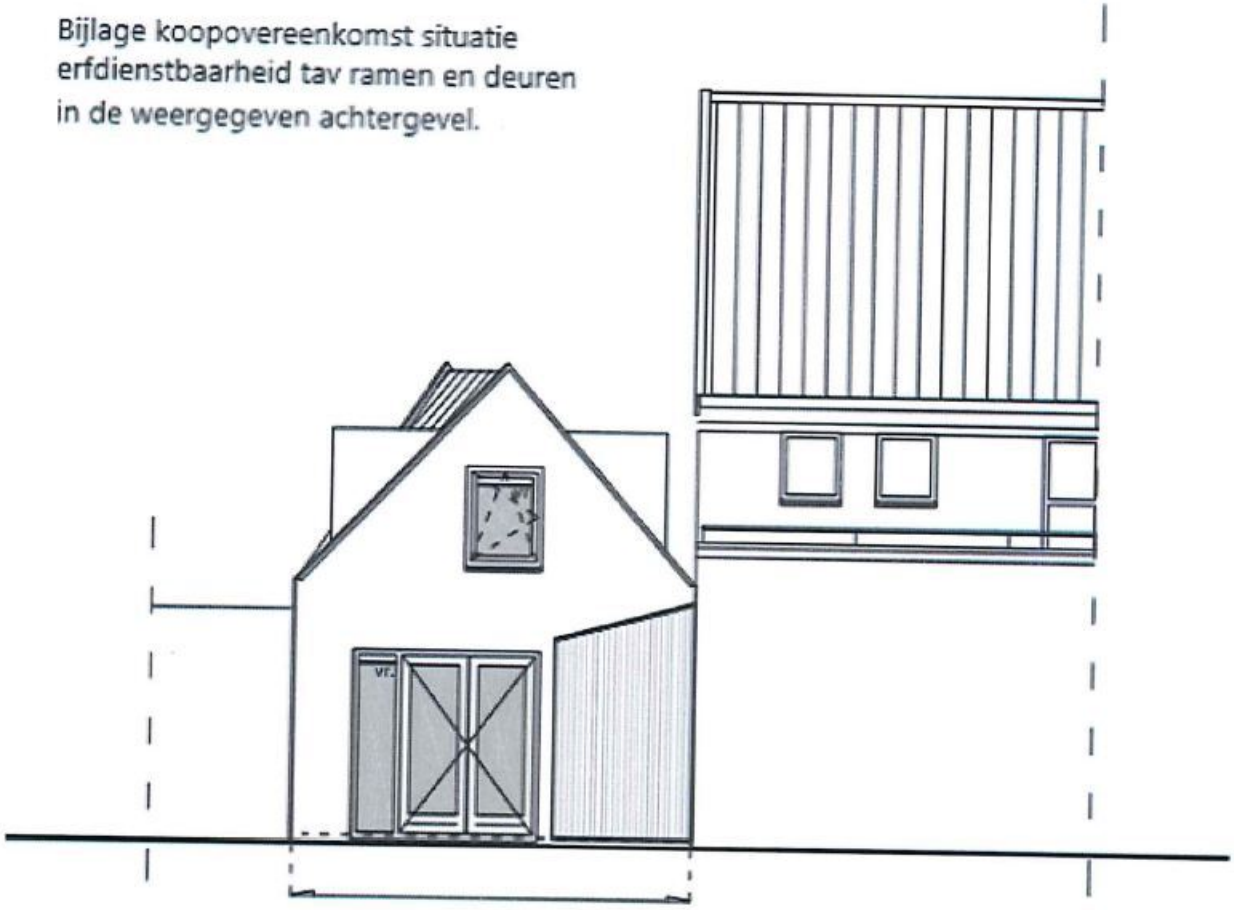
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID ----------

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst wordt bij deze akte ----------
gevestigd en aanvaard: ----------

- ten behoeve van het aan verkoper in eigendom blijvende perceel, kadastraal ------
bekend gemeente **Zwolle, sectie G, nummer 12110** *(afkomstig van het thans* ------
vervallen kadastrale perceel: Zwolle, sectie G, nummer 10417), groot ----------
zesenveertig centiare, als heersend erf; en ----------
- ten laste van het gekochte, kadastraal bekend gemeente **Zwolle, sectie G,** ----------
nummer 12109 *(afkomstig van het thans vervallen kadastrale perceel: Zwolle,* -----
sectie G, nummer 10417), vijfennegentig centiare, als dienend erf; ----------

de navolgende erfdienstbaarheid: ----------
de erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen ----------
die inhoudt het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, ----------
doorzichtige ramen, licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf te gestichte ----
opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de erfgrens van het dienend -----
erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet ----------
genoemde beperkingen geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het ----------
dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken. ----------
De hiervoor omschreven situatie die tot stand mag worden gebracht dan wel in --------
stand mag worden gehouden, blijkt uit de aan de koopovereenkomst vastgemaakte ---
bouwtekening. ----------
Bepalingen ----------
De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit ---
vrijgevigheid. ----------

Bijlage koopovereenkomst situatie
erfdienstbaarheid tav ramen en deuren
in de weergegeven achtergevel.



- ACHTERGEVEL GEWIJZIGD-

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 5/7/2026 2:26:58 PM +00:00
To: <5.1.2e@gmail.com>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: Besluit op aanvraag voor een omgevingsvergunning Tuinstraat 73

Goedemiddag 5.1.2e,

Hartelijk dank voor uw reactie en voor uw bereidheid om met ons in gesprek te gaan.
Wij stellen voor het gesprek te laten plaatsvinden op dinsdag 19 mei 2026 om 15.00 uur op het stadskantoor, Lübeckplein 2 te Zwolle.
U bent wellicht op de hoogte dat ook andere reclamanten hebben gereageerd op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning. Wij nodigen deze reclamant(en) eveneens uit voor het hiervoor genoemde gesprek op 19 mei.

Indien u er de voorkeur aan geeft niet gezamenlijk met de andere reclamanten te worden gehoord, bijvoorbeeld omdat u uw identiteit niet kenbaar wilt maken, dan kunt u dat uiteraard aan ons laten weten.

Wij vernemen graag of deze datum voor u schikt.

Let wel dat de bezwaartermijn inmiddels is gaan lopen omdat het besluit op voorgeschreven wijze bekend is gemaakt. Indien u bezwaar wenst te maken tegen het besluit moet u de termijn van zes weken in acht nemen.
Het gesprek van 19 mei schorst de bezwaartermijn namelijk niet.

Ik hoor het graag van u, alvast hartelijk dank voor uw tijd en moeite.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
E-mailadres: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com>
Verzonden: vrijdag 1 mei 2026 15:54
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Besluit op aanvraag voor een omgevingsvergunning Tuinstraat 73

Goedendag,

Graag maak ik gebruik van uw aanbod voor een fysiek gesprek.

Indien gewenst kan het gesprek met meerdere betrokkenen plaatsvinden. Ik ben niet beschikbaar tussen

22 mei 13:00 en 31 mei.

Wij zien uw uitnodiging met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

On Fri, 17 Apr 2026 at 11:24, 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl> wrote:

> Geachte 5.1.2e
>
> U heeft een zienswijze ingediend tegen een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan de Tuinstraat 73.
> Het gaat om de aanvraag voor een omgevingsvergunning met zaaknummer: '0193ESUITE317122025'
> Wij zijn inmiddels geruime tijd verder sinds de aanvraag is ingediend. Vanwege omstandigheden heeft het behandelen van deze aanvraag voor een omgevingsvergunning veel langer geduurd dan gewenst.
> Dat deze procedure zo lang heeft geduurd, maakt ook dat u een lange tijd geen bericht van ons heeft gehad.
> Wij willen graag onze excuses aanbieden dat u zo lang niets van ons heeft vernomen.
>
> U ontvangt deze e-mail omdat wij inmiddels op het punt staan om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
> Binnenkort ontvangt u een uitgebreid schrijven waarin wordt gereageerd op uw ingediende standpunten.
> Ook zult u het geanonimiseerde besluit ontvangen.
>
> Mocht u naar aanleiding van deze e-mail, het besluit of de reactie op uw zienswijze nog vragen hebben, dan horen wij het vanzelfsprekend graag.
> Wij staan natuurlijk ook open voor een fysiek gesprek met u.
> U mag contact opnemen met de casemanager 5.1.2e of met 5.1.2e met betrekking tot voornoemde.
>
> Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.
>
> met vriendelijke groet Zwolle
>
> 5.1.2e
> 5.1.2e
>
> **Gemeente Zwolle**
> Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
> 5.1.2e
> Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
> Bezoekadres: Lübeckplein 2
> Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
> E-mailadres: 5.1.2e@zwolle.nl
> Werkdagen: maandag t/m donderdag
>
> P *Niet printen spaart het milieu.*
>
> De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Sent: 5/7/2026 2:27:08 PM +00:00
To: "[redacted]" <[redacted]@gmail.com>
Cc: "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Subject: RE: Besluit op aanvraag voor een omgevingsvergunning Tuinstraat 73

Goedemiddag [redacted],

Hartelijk dank voor uw reactie en voor uw bereidheid om met ons in gesprek te gaan.
Wij stellen voor het gesprek te laten plaatsvinden op dinsdag 19 mei 2026 om 15.00 uur op het stadskantoor, Lübeckplein 2 te Zwolle.
U bent wellicht op de hoogte dat ook andere reclamanten hebben gereageerd op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning. Wij nodigen deze reclamant(en) eveneens uit voor het hiervoor genoemde gesprek op 19 mei.

Wij vernemen graag of deze datum voor u schikt.

Let wel dat de bezwaartermijn inmiddels is gaan lopen omdat het besluit op voorgeschreven wijze bekend is gemaakt. Indien u bezwaar wenst te maken tegen het besluit moet u de termijn van zes weken in acht nemen.
Het gesprek van 19 mei schorst de bezwaartermijn namelijk niet.

Ik hoor het graag van u, alvast hartelijk dank voor uw tijd en moeite.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
[redacted]

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
[redacted]
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: [redacted] / [redacted]
E-mailadres: [redacted]@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: donderdag 30 april 2026 10:13
Aan: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Besluit op aanvraag voor een omgevingsvergunning Tuinstraat 73

Betreft zaaknummer: '0193ESUITE317122025'

Goedendag,

Graag maken wij gebruik van uw aanbod voor een fysiek gesprek.

In verband met werkzaamheden stemmen wij de datum en het tijdstip graag in onderling overleg af.

Indien gewenst kan het gesprek met meerdere betrokkenen plaatsvinden; dit vormt voor ons geen bezwaar.

Wij zien uw uitnodiging met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Zwolle

5.1.2e (5.1.2e)

Op 17 apr 2026, om 11:24 heeft 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl> het volgende geschreven:

de aanvraag voor een omgevingsvergunning met zaaknummer: ‘0193ESUITE317122025’

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 12/11/2025 12:27:11 PM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Definitieve notitie Tuinstraat 73

Ik heb geen opmerkingen.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e / 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag tot en met donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 11 december 2025 10:39
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Definitieve notitie Tuinstraat 73

Hoi,

Willen jullie ook even meelezen?

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 11 december 2025 10:20
Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Definitieve notitie Tuinstraat 73

Goedemorgen collega's,

Zie de bijlage voor de definitieve notitie die aan Gerdien Rots wordt voorgelegd.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e "

Sent: 1/15/2026 6:59:30 AM +00:00

To: "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>

Cc:

Subject: RE: PFO notitie Tuinstraat 73

Ter info, dit zijn uiteindelijk de stukken die naar het PFO gaan.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 13 januari 2026 16:09
Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: PFO notitie Tuinstraat 73

Goedemiddag,

Ik heb de notitie gereed die ik voor maandag in het PFO wil agenderen. Willen jullie deze nog even doornemen en voorzien van op- of aanmerkingen (als jullie daar tijd voor hebben)?
Ik ben morgen rond 14u nog wel even aan het werk, dus als er vragen/opmerkingen zijn, dan kan je dan ook even bellen.
Alvast bedankt!



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Bijlage woningbouw Tuinstraat 73

Tijdlijn vergunningverlening

Conceptaanvraag 1
In oktober 2020 is er een eerste conceptaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73, waarbij de bestaande garage voorzien wordt van een extra verdieping met plat dak. De woning heeft een bouwhoogte van 6,4 meter. Hier is negatief op geadviseerd. De vormgeving van het gebouw sluit niet aan bij het aangrenzende pand en de massa is te fors. Daarnaast is zelfstandige woonruimte niet wenselijk, omdat er sprake is van onwenselijke verdichting, zowel functioneel als qua bouwmassa. En Assendorp is al sterk verdicht. Verder is er sprake van nadelig effect op het naastgelegen pand in verband met inkijk. Vanuit parkeren is het plan ook onwenselijk. Er verdwijnt een parkeermogelijkheid (de garage) en komt extra parkeerbehoefte bij als er een woning wordt gerealiseerd.



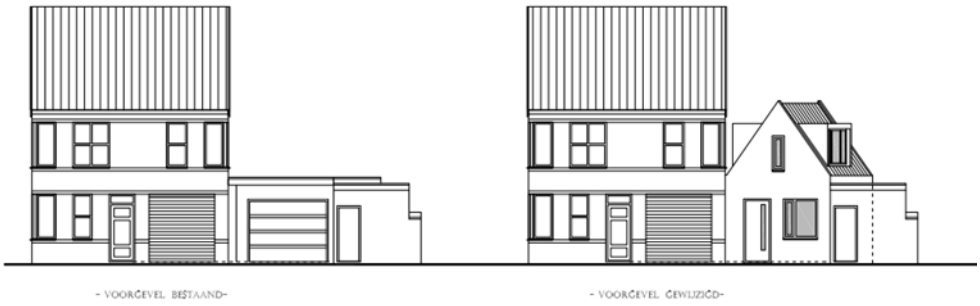




Conceptaanvraag 2
In februari 2021 is een nieuwe conceptaanvraag ingediend. Deze is uiteindelijk ingetrokken. Er is wel op geadviseerd en het heeft ook geleidt tot verdere aanpassingen van de bouwplannen. Het bouwplan is hier uitgevoerd met een kap. De bouwhoogte is nu 6,1 meter. In het stedenbouwkundige advies wordt aangegeven dat de bouwhoogte akkoord is, omdat de overschrijding maar 10 cm is ten opzichte van de maximale bouwhoogte die voor bijbehorende bouwwerken is toegestaan. De goothoogte wordt wel overschreden, maar dit is niet bezwaarlijk, omdat de gevel terugligt en daarmee beperkt zichtbaar vanaf openbaar gebied. Door de kapvorm blijft er ook meer ruimte behouden. Hoewel de bebouwing niet aansluit bij de omliggende bebouwing, ontstaat er wel een logische schakel in de bebouwing waarbij de bebouwing qua hoogte afloopt vanaf nummer 71 tot en met de bijgebouwen op perceel Van Karnebeekstraat 72.

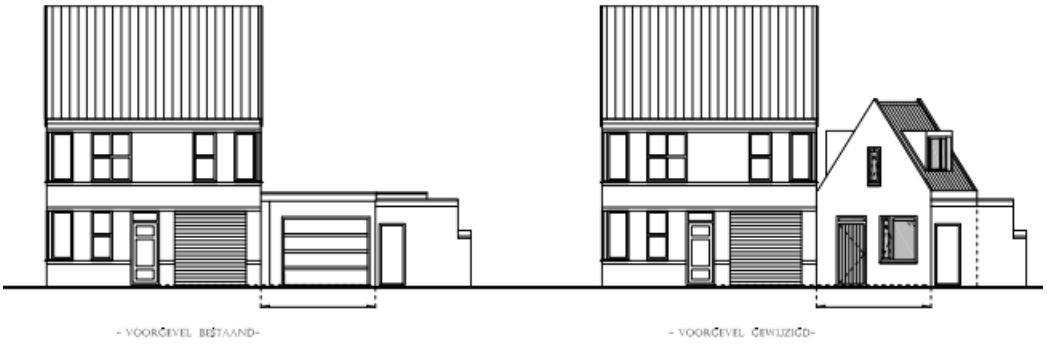
Doorgaans is extra woning buiten het bouwvlak niet akkoord. De specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, maakt dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is. Bezwaren rondom inkijk zijn met dit plan verholpen. Dichte kap t.h.v.

zijraam Tuinstraat 71 maakt dat er geen inkijk meer is. Eén smal raam i.p.v. twee grote ramen maken dat de inkijk aan de overzijde beperkt is.



Definitieve aanvraag Wabo
In juni 2022 is er een definitieve vergunningaanvraag ingediend. De bouwhoogte is hier 6,4 meter waarbij de bovenste verdieping met een kap is uitgevoerd. De extra 40 centimeter ten opzichte van de toegestane bouwhoogte is goed mogelijk omdat de kapvorm ervoor zorgt dat er weinig volume in de extra 40 centimeter zit waardoor er geen grotere bouwmasse ontstaat. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak. Hiermee wordt ook tegemoetgekomen aan het negatieve welstandsadvies op dit punt.

Ten aanzien van de woonsituatie is de beoordeling gelijk aan de beoordeling van conceptaanvraag 2.



Er zijn daarna nog twee stedenbouwkundige adviezen opgesteld. De adviezen zijn opgesteld nadat de plannen zijn aangepast en er een aangepaste situering van de benodigde berging is voorgesteld. Eerst deels in de kelder (dit was niet akkoord) en deels ter plaatse van de huidige overkapping en later geheel ter plaatse van de bestaande overkapping.

Motivatie stedenbouwkundige beeld en woonsituatie vergunning 2023

Stedenbouwkundige beeld

Door nu een schuine kap toe te passen is het geheel minder volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de bouwhoogte te verhogen tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm ervoor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren nu er geen plat dak maar een kap wordt toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde alleen lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning op nummer 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. Met het toevoegen van een woning op nummer 71 is het begrijpelijk om hiernaast een woning toe te voegen. Ook wanneer wordt gekeken ter hoogte van nummer 51, 49 etc. waar woningen aan beide zijde van de straat staan.

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Woonsituatie

Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld wat niet is toegestaan. Doorgaans is dit niet akkoord omdat er een ongewenste verdichting ontstaat. In aansluiting op hetgeen is gezegd onder stedenbouwkundig beeld maakt de specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is.

Er is geen oppervlakte opgenomen waardoor niet kan worden beoordeeld of de woning over ten minste 50m^2 gebruiksoppervlakte voor wonen beschikt (ter info, op basis van de huidige beleidsregel zelfstandige woonruimte dient een woning over ten minste 40 m^2 gebruiksoppervlakte te beschikken). Dit is wel een voorwaarde om mee te kunnen

werken. Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71, dat zou passen binnen de bestemmingsplanregels qua goothoogte, is er geen sprake van inkijk. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel nummer 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op privacy.

Er wordt nu bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Dit lijkt geen 5m^2 bergruimte te zijn waarmee nog niet wordt voldaan aan de eis voor voldoende bergruimte. Er zal dus een deel inpandig opgelost moeten worden.

Wat betreft de privacy voor de woning aan de Van Karnebeekstraat 70 is een erfafscheiding een voorwaarde zodat het zicht op het achtererf wordt ontnomen. In het vorige advies was nog niet duidelijk dat de eigenaar van dit perceel niet woonachtig is op nummer 70. Dit is verder geen bezwaar mits er een erfafscheiding wordt geplaatst in overleg met de bewoners van nummer 70. Een erfafscheiding is geen verplichting als de bewoners van nummer 70 hier geen behoefte aan hebben. Het perceel is al kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

Memo

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498

Aan Gerdien Rots

Van 5.1.2e

Datum 14 januari 2026

Onderwerp Woning Tuinstraat 73

Inleiding

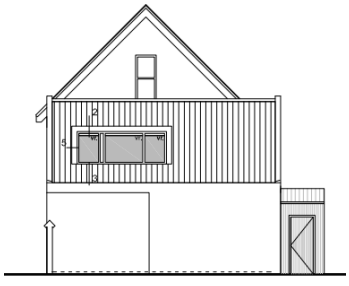
Er is in april 2025 een nieuwe vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning naast de Tuinstraat 71 (in de rest van de notitie wordt deze nieuwe woning aangeduid als Tuinstraat 73). In onderstaande afbeelding is de huidige situatie en de gewenste situatie weergegeven.



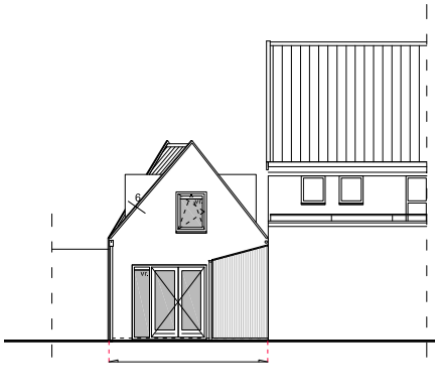




- VOORGEVEL GEWIJZIGD-



- RECHTER ZIJGEVEL GEWIJZIGD-



- ACHTERGEVEL GEWIJZIGD-

De vergunningaanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij in 2023 al eerder een vergunning is verleend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73. Deze vergunning is vernietigd door de rechtbank. De nieuwe aanvraag die we hebben ontvangen is onder de huidige wet- en regelgeving beoordeeld. De aanvraag uit april 2025 wijkt niet significant af van de in 2023 verleende vergunning.

In 2023 is uiteindelijk, na een aantal negatieve stedenbouwkundige adviezen, een positief stedenbouwkundig advies afgegeven. De stedenbouwkundige adviseurs zijn inmiddels, in het geval van de aanvraag voor een omgevingsvergunning uit 2025, van mening dat het stedenbouwkundig en qua woonsituatie onwenselijk is om een woning toe te voegen.

Er ligt in zoverre dan ook een dilemma voor. Stedenbouwkundig wordt het onwenselijk gevonden dat er een woning wordt toegevoegd. In het verleden is er echter wel een vergunning verleend voor een nagenoeg gelijk bouwplan. Aan zowel het niet als het wel verlenen van de vergunning zitten haken en ogen. In deze notitie worden deze haken en ogen uiteengezet en wordt uiteindelijk geadviseerd om de vergunning wel te verlenen.

Voorgeschiedenis
Zoals aangegeven is er in 2023 wel een vergunning verleend. Hierbij zijn ook het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie meegenomen in de beoordeling. Destijds is hier wél positief op geadviseerd, waardoor de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend. We waren destijds van mening dat werd voldaan aan een ‘goede ruimtelijke ordening’, wat destijds het toetsingskader was voor het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan.

Omwonenden zijn in bezwaar gegaan. Dit bezwaar is ongegrond verklaard. Vervolgens zijn omwonenden in beroep gegaan en in deze fase is de vergunning door de rechtbank vernietigd, omdat de verkeerde procedure was doorlopen. Bij de vergunningverlening is gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling, terwijl dit naar oordeel van de rechtbank niet is toegestaan. De rechtbank heeft geen inhoudelijk oordeel gegeven of wij terecht tot de conclusie zijn gekomen dat er sprake was een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is vervolgens, mede op advies van de gemeente Zwolle om hoge leges te voorkomen, ingetrokken. Begin 2025 is een nieuwe aanvraag voor het realiseren van de woning Tuinstraat 73 ingediend. In de bijlage is het verloop van de vergunningaanvraag weergegeven.

Argumenten voor verlenen
Moreel gezien kunnen we stellen dat de initiatiefnemers de bouwplannen meerdere malen hebben aangepast om tegemoet te komen aan de door de gemeente Zwolle gemaakte opmerkingen. Dat de vraag of het überhaupt wenselijk is een woning aan de Tuinstraat 73 te realiseren naar de achtergrond is verdwenen en er vooral op het ontwerp is geadviseerd, kunnen we niet aan de initiatiefnemer toerekenen. Het is in dat kader logisch dat initiatiefnemer er vanuit is gegaan dat de woning daar passend is. Ook omdat er meerdere momenten van advisering zijn geweest, voordat er uiteindelijk een definitieve vergunningaanvraag is ingediend in 2023.

In juridische zin speelt de vraag of er een beroep gedaan kan worden op het vertrouwensbeginsel. Bij een beroep op het vertrouwensbeginsel dienen de volgende stappen doorlopen worden;

1. de juridische kwalificatie van de uitlating en/of de gedraging waarop de betrokkene zich beroept,
2. of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, en
3. wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Ten aanzien van stap 1 en 2 geldt dat in 2023 een vergunning door het college van Burgemeester en Wethouders verleend voor een nagenoeg gelijk plan. Het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens het bevoegd gezag om te beslissen over de vergunningaanvraag uit 2025. De uitlating/toezegging kan dan ook aan het college van Burgemeester en Wethouders worden toegerekend.

Bij stap 3 is het de vraag of het feit dat er in het verleden een vergunning is verleend ervoor zorgt dat de vergunning nu weer verleend moet worden. Hoewel het stedenbouwkundig niet als wenselijk wordt gezien, is er wel een stedenbouwkundige motivering te geven om toch mee te werken aan het bouwplan. Deze motivering is namelijk gegeven bij de in 2023 verleende vergunning. Deze motivering is in de gevoerde bezwaarprocedure overeind gebleven. In de beroepsprocedure heeft de rechter zich niet uitgesproken over deze motivering, omdat de procedurele fout al voldoende was om de vergunning te vernietigen. Op dit moment is er dan ook geen reden om aan te nemen dat deze stedenbouwkundige motivering geen stand houdt in een bezwaar of beroepsprocedure.

De stedenbouwkundige motivering van de vergunning in 2023 is in de bijlage weergegeven.

Alternatieven
Geen vergunning verlenen
De in begin 2025 ingediende vergunningaanvraag is onder meer op stedenbouwkundige aspecten en de woonsituatie beoordeeld. De belangrijkste bezwaren zijn hierna uiteengezet.

<u>Stedenbouwkundige beeld</u>
De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtererfgebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande

stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtererfgebied aan.

Woonsituatie
De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt. Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaat dit ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Risico's
Verlenen vergunning
Indien de vergunning aan de Tuinstraat wordt verleend, zullen de omwonenden zeer waarschijnlijk in bezwaar (en beroep) gaan. De rechter toetst of het besluit zorgvuldig is voorbereid, deugdelijk gemotiveerd en of de belangenafweging evenredig is. Er is dan ook een risico dat de motivering onvoldoende wordt geacht en dat de vergunning door de rechter wordt vernietigd.

Niet verlenen vergunning
Bij het niet verlenen van de vergunning, is de kans zeer groot dat de aanvragers in bezwaar (en beroep) gaan. Het is mogelijk dat een rechter oordeelt dat het bestuur niet op de juiste gronden of met voldoende motivering tot een afwijzing van de aanvraag is gekomen.

Aanvragers zullen een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel. In Assendorp zijn meerdere aanvragen om woningen toe te voegen. Sommige zijn verleend, sommige aanvragen lopen nog. Indien besloten wordt de vergunning niet te verlenen dan is van belang om expliciet in te gaan op het gelijkheidsbeginsel en te motiveren waarom deze situatie verschilt van andere gevallen waarin wel een vergunning is verleend. Bij de meeste verleende vergunningen gaat het om het vergunnen van woningsplitsingen op basis van de beleidsregel zelfstandige woonruimte.

Woo-verzoek
Het is aannemelijk dat een partij in deze zaak een woo-verzoek zal doen. Bij een woo-verzoek wordt in principe alle informatie over dit onderwerp over dit dossier openbaar. Het gaat dan onder meer om de stukken uit het IJVI-dossier (waaronder de stedenbouwkundige adviezen), maar ook om teamsberichten en e-mails. In dit geval is er echter ook veel gemaild rondom de verschillende (concept)aanvragen. Het is

aannemelijk dat vrijwel alle communicatie omtrent deze aanvraag openbaar wordt, inclusief de conceptaanvragen. Dit betekent dat de niet consistente advisering over de vergunningaanvraag ook openbaar zal worden. Enkel persoonlijke beleidsopvattingen hoeven niet openbaar gemaakt te worden.

Het dilemma

De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder wegen dan naar de initiatiefnemers toe gewekt vertrouwen. Aan beide kanten zitten haken en ogen en zijn dus niet volledig perfect zoals hiervoor beschreven. Het proces in al langlopend en het is in ieders belang dat er in ieder geval duidelijkheid komt over het vervolg.

Initiatiefnemers hebben gedurende het gehele traject enorme inspanningen geleverd om tot een plan te komen dat voor de gemeente Zwolle aanvaardbaar is. Moreel gezien is het niet uit te leggen dat er in het verleden een vergunning is verleend voor een nagenoeg gelijk bouwplan, maar dat dit bouwplan nu opeens stedenbouwkundig niet meer haalbaar is. Ambtelijk is dan ook het advies om de vergunning wel te verlenen.

Het vervolg

De initiatiefnemers worden geïnformeerd over de uitkomst van het PFO. Vervolgens wordt er een besluit opgesteld. Dit besluit staat open voor bezwaar. De verwachting is dat omwonenden bij het verlenen van de vergunning in bezwaar gaan. Als besloten wordt geen vergunning te verlenen zullen initiatiefnemers waarschijnlijk in bezwaar gaan. Na een eventuele bezwaarprocedure kan er nog beroep bij de rechtbank worden aangetekend en hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 6

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 1/15/2026 6:59:30 AM +00:00
To: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: PFO notitie Tuinstraat 73

Ter info, dit zijn uiteindelijk de stukken die naar het PFO gaan.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 13 januari 2026 16:09
Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: PFO notitie Tuinstraat 73

Goedemiddag,

Ik heb de notitie gereed die ik voor maandag in het PFO wil agenderen. Willen jullie deze nog even doornemen en voorzien van op- of aanmerkingen (als jullie daar tijd voor hebben)?
Ik ben morgen rond 14u nog wel even aan het werk, dus als er vragen/opmerkingen zijn, dan kan je dan ook even bellen.
Alvast bedankt!



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "PFO" <pfo@zwolle.nl>
Sent: 1/16/2026 12:15:20 PM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>, '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: PFO Rots Tuinstraat 73

Ik ga 5.1.2e erbij zetten in iBabs

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Het PFO-coördinatieteam
Op donderdag bereikbaar via de PFO-telefoon: 038 498 2510
Of stuur een e-mail naar de gezamenlijke mailbox**: pfo@zwolle.nl**

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 16 januari 2026 10:57
Aan: PFO <pfo@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: PFO Rots Tuinstraat 73

Goedemorgen,

Ik had aangegeven digitaal aan te sluiten, maar ik kan toch fysiek bij het PFO aanwezig zijn.
Daarnaast sluit 5.1.2e ook aan.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e "
Sent: 12/11/2025 9:48:58 PM +00:00
To: "5.1.2e " <5.1.2e @hotmail.com>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: Tuinstraat 73

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e

Ik heb jullie reactie doorgenomen. Het lukt me niet om de door jullie aangegeven punten op zo'n korte termijn van reactie te voorzien. Maar een eerste reactie kan ik wel geven, ook ten aanzien van de vraag om in gesprek te gaan.

We verschillen duidelijk van mening over het stedenbouwkundige advies. Dit was al zo, en als ik het zo inschat blijft dat ook het geval. Een gesprek daarover heeft volgens mij dan ook niet veel zin, omdat de standpunten van beide kanten duidelijk zijn.

We leggen jullie vergunningaanvraag juist aan de wethouder voor, omdat er een keuze gemaakt moet worden om over te gaan tot het verlenen van de vergunning of het weigeren van de vergunning. De hele voorgeschiedenis van de aanvraag, het verlenen van de vergunning en de onderbouwing daarbij is ook voorgelegd. Mijn voorstel is dan ook om dat eerst af te wachten.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hotmail.com>
Verzonden: donderdag 11 december 2025 11:02
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Tuinstraat 73
Urgentie: Hoog

Dag 5.1.2e en 5.1.2e ,

Bijgevoegd het document met onze opmerkingen retour.
Ons inziens kan opnieuw het advies niet blijven staan, opnieuw is het gebaseerd op aannames en onjuistheden en is het juridisch niet houdbaar. Het geheel aan aangedragen 'argumenten' lijkt gezocht om een aangenomen standpunt te onderbouwen.
Tevens is er sprake van willekeur, niet alleen in de afwijkende adviezen die wij ten opzichte van dit plan hebben ontvangen, maar ook als je kijkt naar bijvoorbeeld de onderbouwing van het plan voor de bouw van 6 appartementen aan de Van Karnebeekstraat 107-109. Het is onnavolgbaar dat de beargumentering van dit plan en ons plan zoveel verschilt.

Het isüberhaupt onnavolgbaar dat er een negatief advies ligt, terwijl er eerder positief is geadviseerd (op hetzelfde plan, gebaseerd op de door jullie zelf gestuurde en voorgestelde schets). Deze schets kunnen

wij vanzelfsprekend doen toekomen. Ons is volstrekt onduidelijk waarom over bepaalde punten afwijkend of zelfs tegenovergesteld wordt gedacht.
Wij begrijpen dat soms zaken intern anders gaan dan gepland, maar wij hebben elkaar in juli gesproken over het negatieve stedenbouwkundig advies, waarna is aangegeven dat dit advies inderdaad niet houdbaar was en in september is aangegeven dat de vergunning binnenkort kon worden opgemaakt. Het getuigt niet van respect om ons na een vergunningstraject van zoveel jaren opnieuw weg te zetten met een onhoudbaar, onjuist en willekeurig verhaal, 'ondersteund' door gezochte argumenten.

Onbegrijpelijk dat het onwenselijk zou zijn dat er een woning wordt toegevoegd in verband met de verdichting van Assendorp, ook gelet op eerdere afgegeven vergunningen. De voorgestelde woning zou (gelet op de omvang) hoogstens **twee** *bewoners* aan de wijk toevoegen. Terwijl het gebouw van oudsher een woning was en er naast de 5.1.2e vroeger nog meer woningen hebben gestaan. De afgegeven vergunningen betreffen bijvoorbeeld de Tuinstraat 71 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e), de appartementen van de zorginstelling Anna Heerkens (een **30-tal** *appartementen*) en de, ten tijde van onze aanvraag afgegeven vergunning aan de Van Karnebeekstraat 107-109 voor **zes** *appartementen.*

Er wordt gesteld dat de woonkwaliteit onvoldoende zou zijn, terwijl aan geldende wet- en regelgeving wordt voldaan, waaronder de bouweisen. Het is juridisch niet houdbaar te stellen dat de woonkwaliteit onvoldoende is terwijl de bouw- en kwaliteitseisen (bijvoorbeeld in geval van daglicht of buitenruimte) (ruimschoots) worden gehaald.

Zoals wij altijd hebben aangegeven, zijn we nog steeds bereidwillig om hierover in overleg te gaan. Aanstaande vrijdag zouden we hier tijd voor vrij kunnen maken. Mochten jullie niet openstaan voor een gesprek en de wethouder op deze wijze (op basis van onjuiste aannames en argumenten) voorlichten, dan kunnen wij ons hier niet in vinden en zullen wij ons beraden.

Wij vernemen graag zsm.

5.1.2e en 5.1.2e

From: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: Wednesday, December 10, 2025 9:17 AM
To: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Cc: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: Tuinstraat 73

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e

Bijgevoegd de stedenbouwkundige onderbouwing van jullie aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing Van Karnebeekstraat 107-109.

Ik weet niet precies wat jullie bedoelen met het actuele bouwplan advies afdeling ruimtelijke planvorming.

Hebben jullie hier voldoende aan?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle

Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Verzonden: zondag 7 december 2025 21:30
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73

Beste 5.1.2e,

wij spraken elkaar vrijdag over de aanvraag omgevingsvergunning Tuinstraat 73. Zoals besproken ontvangen wij van u nog graag het huidige stedenbouwkundige advies en het volledige actuele *Bouwplan advies Afdeling Ruimtelijke Planvorming* zodat wij daarop kunnen reageren.
Ook ontvangen wij nog graag het stedenbouwkundig advies voor de bouwvergunning voor de bouw van de appartementen aan de Van Karnebeekstraat 107-109.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e en 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 12/10/2025 6:47:36 PM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Re: Tuinstraat 73

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

Hierbij mijn reactie. Zie bijlage.
Op een aantal punten heeft de tekst denk ik nog wat verduidelijking nodig. In het eerste gedeelte heb ik daarvoor een voorstel gedaan.
In het vervolg ook nog wat vragen / ideeën in de kantlijn.

Dank!

5.1.2e



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*
Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Datum: woensdag, 10 december 2025 om 13:07
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>, 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73

Goedemiddag 5.1.2e en 5.1.2e,

Bijgevoegd de dilemmanotitie Tuinstraat 73. Ik heb het verloop van de vergunningaanvraag als losse bijlage opgenomen. Ik ben er nog niet helemaal uit of dat het meest handige is, dus als jullie daar nog goede ideeën over hebben, dan hoor ik dat graag.

Eventueel zou ook de stedenbouwkundige beoordeling uit 2023 als bijlage kunnen worden bijgevoegd. Dat maakt de notitie in ieder geval een stuk compacter.

Ik hoor graag of jullie nog op- of aanmerkingen hebben.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Memo

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498

Aan Gerdien Rots

Van 5.1.2e

Datum 10 december 2025

Onderwerp Woning Tuinstraat 73

Inleiding

Er is een nieuwe vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning naast de Tuinstraat 71 (in de rest van de notitie wordt deze nieuwe woning aangeduid als Tuinstraat 73).

De vergunningaanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij in 2023 al eerder een vergunning is verleend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73. Deze vergunning is vernietigd door de Rechtbank. De nieuwe aanvraag die de gemeente heeft ontvangen is onder de huidige wet- en regelgeving beoordeeld. Stedenbouwkundig en qua woonsituatie wordt het inmiddels onwenselijk gevonden om een woning toe te voegen. Verderop in deze notitie wordt hier nader op ingegaan.

Om een woning te kunnen vergunnen is sowieso een afwijking van het omgevingsplan nodig, door middel van een buitenplanse omgevingsplanactivititeit (oftewel BOPA). Het toetsingskader voor het verlenen van een BOPA is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie zijn onderdeel van de ETFAL. En op deze punten zijn we van mening dat er geen sprake is van ETFAL en de vergunning niet verleend kan worden.

Hiermee ontstaat, gelet op de historie van het dossier, wel een dillemma. De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder wegen dan het belang van de aanvragers die in het verleden al eens een vergunning kregen voor een nagenoeg gelijk plan als waarvoor dit jaar een vergunningaanvraag is ingediend. In deze notitie worden beide kanten belicht. Met als doel om een keuze te maken: wordt de vergunning wel of niet verleend.

Voorgeschiedenis

Zoals aangegeven is er in 2023 wel een vergunning verleend en daarbij zijn ook het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie meegenomen in de beoordeling. Destijds is hier wél positief op geadviseerd, waardoor de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend. We waren destijds van mening dat werd voldaan aan een ‘goede ruimtelijke ordening’, wat destijds het toetsingskader was voor het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan.

Omwonenden zijn in bezwaar gegaan. Dit bezwaar is ongegrond verklaard. Vervolgens zijn omwonenden in beroep gegaan en in deze fase is de vergunning door de Rechtbank vernietigd, omdat de verkeerde procedure was doorlopen. Bij de vergunningverlening is gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling, terwijl dit naar

oordeel van de Rechtbank niet is toegestaan. De aanvraag is vervolgens ingetrokken en begin 2025 is een nieuwe aanvraag voor het realiseren van de woning Tuinstraat 73 ingediend. In de bijlage is het verloop van de vergunningaanvraag weergegeven.

Geen vergunning verlenen

De in begin 2025 ingediende vergunningaanvraag is onder meer op stedenbouwkundige aspecten en de woonsituatie beoordeeld. Hieronder is het stedenbouwkundige advies weergegeven.

Stedenbouwkundige beeld

De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtererfgebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtererfgebied aan.

Woonsituatie

De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt. Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaat dit ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Wel vergunning verlenen

De vraag of er sprake is van gewekt vertrouwen kan zowel juridisch als moreel beantwoord worden.

In juridische zin speelt de vraag of er een beroep gedaan kan worden op het vertrouwensbeginsel. Bij een beroep op het vertrouwensbeginsel dienen de volgende stappen doorlopen worden;

1. de juridische kwalificatie van de uitlating en/of de gedraging waarop de betrokkene zich beroept,
2. of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, en
3. wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Ten aanzien van stap 1 en 2 is de standaarduitspraak Amsterdams dakterras van toepassing. In dit geval is in 2023 een vergunning door het college van Burgemeester en Wethouders verleend voor een nagenoeg gelijk plan. Het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens het bevoegd gezag om te beslissen over de vergunningaanvraag uit 2025. De uitlating/toezegging kan dan ook aan het college van Burgemeester en Wethouders worden toegerekend.

Bij stap 3 is het de vraag of het feit dat er in het verleden een vergunning is verleend ervoor zorgt dat de vergunning nu weer verleend moet worden. Als deze vraag positief wordt beantwoord, dan dient de vergunning nu weer verleend te worden.

Er kan ook zwaarder belang worden toegekend aan het algemene belang (de ETFAL motivering in dit geval). In dat geval speelt de vraag of de initiatiefnemers aanspraak maken op een schadevergoeding. De schadevergoeding bestaat uit de daadwerkelijk gemaakte kosten. Het is in dit geval aannemelijk dat initiatiefnemers voor schadevergoeding in aanmerking komen.

Als er overgegaan wordt tot het verlenen van de vergunning, dan zal nog steeds moeten worden aangetoond dat sprake is van ETFAL. Voor de motivering hiervan kan worden aangesloten bij de motivering voor de vergunning in 2023. Deze motivering is in de gevoerde bezwaarprocedure overeind gebleven. In de beroepsprocedure heeft de rechter zich niet uitgesproken over deze motivering, omdat de procedurele fout al voldoende was om de vergunning te vernietigen. De stedenbouwkundige motivering van de vergunning in 2023 wordt hierna weergegeven.

<u>Stedenbouwkundige beeld</u>
Door nu een schuine kap toe te passen is het geheel minder volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de bouwhoogte te verhogen tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm ervoor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende

oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren nu er geen plat dak maar een kap wordt toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde alleen lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning op nummer 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. Met het toevoegen van een woning op nummer 71 is het begrijpelijk om hiernaast een woning toe te voegen. Ook wanneer wordt gekeken ter hoogte van nummer 51, 49 etc. waar woningen aan beide zijde van de straat staan.

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Woonsituatie

Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld wat niet is toegestaan. Doorgaans is dit niet akkoord omdat er een ongewenste verdichting ontstaat. In aansluiting op hetgeen is gezegd onder stedenbouwkundig beeld maakt de specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is.

Er is geen oppervlakte opgenomen waardoor niet kan worden beoordeeld of de woning over ten minste 50m^2 gebruiksoppervlakte voor wonen beschikt (ter info, op basis van de huidige beleidsregel zelfstandige woonruimte dient een woning over ten minste 40 m^2 gebruiksoppervlakte te beschikken). Dit is wel een voorwaarde om mee te kunnen werken. Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71, dat zou passen binnen de bestemmingsplanregels qua goothoogte, is er geen sprake van inkijk. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel nummer 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op privacy.

Er wordt nu bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Dit lijkt geen 5m^2 bergruimte te zijn waarmee nog niet wordt voldaan aan de eis voor voldoende bergruimte. Er zal dus een deel inpandig opgelost moeten worden.

Wat betreft de privacy voor de woning aan de Van Karnebeekstraat 70 is een erfafscheiding een voorwaarde zodat het zicht op het achtererf wordt ontnomen. In het vorige advies was nog niet duidelijk dat de eigenaar van dit perceel niet woonachtig is op nummer 70. Dit is verder geen bezwaar mits er een erfafscheiding wordt geplaatst in overleg met de bewoners van nummer 70. Een erfafscheiding is geen verplichting als de bewoners van nummer 70 hier geen behoefte aan hebben. Het perceel is al kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

Het vervolg

De initiatiefnemers worden geïnformeerd over de uitkomst van het PFO. Vervolgens wordt er een besluit opgesteld. Dit besluit staat open voor bezwaar. De verwachting is dat omwonenden bij het verlenen van de vergunning in bezwaar gaan. Als besloten wordt geen vergunning te verlenen zullen initiatiefnemers waarschijnlijk in bezwaar gaan. Na een eventuele bezwaarprocedure kan er nog beroep bij de rechtbank worden aangetekend en hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

From: "5.1.2e "
Sent: 12/10/2025 9:17:12 AM +00:00
To: "5.1.2e " <5.1.2e @hotmail.com>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: Tuinstraat 73

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e

Bijgevoegd de stedenbouwkundige onderbouwing van jullie aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing Van Karnebeekstraat 107-109.

Ik weet niet precies wat jullie bedoelen met het actuele bouwplan advies afdeling ruimtelijke planvorming.

Hebben jullie hier voldoende aan?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hotmail.com>
Verzonden: zondag 7 december 2025 21:30
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73

Beste 5.1.2e ,

wij spraken elkaar vrijdag over de aanvraag omgevingsvergunning Tuinstraat 73. Zoals besproken ontvangen wij van u nog graag het huidige stedenbouwkundige advies en het volledige actuele *Bouwplan advies Afdeling Ruimtelijke Planvorming* zodat wij daarop kunnen reageren.
Ook ontvangen wij nog graag het stedenbouwkundig advies voor de bouwvergunning voor de bouw van de appartementen aan de Van Karnebeekstraat 107-109.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e en 5.1.2e

Ruimtelijke onderbouwing Van Karnebeekstraat 107-109

Het stedenbouwkundig beeld
De bebouwing aan Van Karnebeekstraat is zeer divers. Deze diversiteit uit zich in verschillende bouw- en goothoogten en kapvormen. Op basis van het bestemmingsplan gelden er in deze rij (dit bebouwingsblok) verschillende bouw- en goothoogten. Zo zijn er goothoogten opgenomen van minder en meer dan 9 meter. Voor het aangrenzende pand op nummer 105 geldt een maximale goothoogte van 10 meter. Het voorliggende plan voorziet in een rechte gevel zonder schuine kap aan de achterzijde voor beide panden met een goothoogte van 10,07 meter. De maximale bouwhoogte van 15 meter wordt niet benut waardoor het volume in verhouding tot de maximale bestemmingsplanmogelijkheden niet overheersend is in relatie tot de omliggende bebouwing. De extra goothoogte past op 7 centimeter na binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Het negatieve effect van deze extra 7 centimeter is verwaarloosbaar.

Gezien de grote diversiteit in goothoogten in dit blok is de aangevraagde goothoogte niet storend. Er zit circa 14 meter afstand tussen de achtergevel en de achtergevel van de meest dichtstbijzijnde woningen aan de andere zijde van dit blok. Deze afstand geeft geen aanleiding om aan te nemen dat de extra goothoogte tot onevenredig nadelige effecten zal leiden voor de tegenover gelegen woningen. Zeker niet wanneer dit wordt afgezet tegen de maximale bouwhoogte die is toegestaan op basis van het bestemmingsplan.

De extra goothoogte zal het bebouwingsbeeld voor zover zichtbaar vanaf de straatzijde, vanaf de Van der Laenstraat, niet of nauwelijks beïnvloeden.

Woonsituatie
Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. De woningen voldoen aan de beleidsregel zelfstandige woonruimte, welke is geborgd in het parapluplan, als het gaat om minimale gebruiksoppervlakten voor wonen en bergruimten. Er zijn verder geen aspecten in het plan die onevenredig nadelige effecten geven op de woonsituatie van omwonenden.

Verkeerveiligheid
Het plan zal geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid.

Parkeren
De parkeeropgave wordt niet op eigen terrein opgelost. Dit is ook geen mogelijkheid omdat er geen reëel te creëren ruimte is voor parkeerplaatsen op eigen terrein. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou het dan ook niet realistisch en gewenst zijn om het parkeren op eigen terrein te realiseren.

Om te toetsen of dit plan voldoet aan het parapluplan parkeren wordt deze getoetst aan de parkeerregeling zoals die door de gemeente Zwolle in 2016 is vastgesteld. In deze regeling is een stappenplan opgenomen die hieronder gevolgd zal worden.

Stap 1, Bepalen parkeeropgave

Er moet, afhankelijk van de omvang, de bestemming, de functie en het gebruik van het gebouw en/of terrein, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's parkeerruimte op het eigen terrein worden aangelegd conform de parkeeropgave.
De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de in het bij de Parkeerregeling bijgevoegde kaartbeeld aangegeven indeling. Een berekening die resulteert in een getal met een decimaal, wordt bij decimalen van 4 of lager afgerond naar hetzelfde getal en bij decimalen hoger dan 4 afgerond naar het eerstvolgend getal.

Bestaande parkeerbehoefte.

In de bestaande situatie is er sprake van een religiegebouw en 2 appartementen. Beide gebruiksfuncties hebben een andere parkeerbehoefte en worden afzonderlijk bepaald en verwerkt in een parkeerbalans. Doordat er sprake is van meerdere functies wordt er rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages zoals door de CROW wordt gehanteerd. Door de aanvrager is aangegeven dat de religiefunctie op een doordeweekse avond en op zater- en zondag worden gebruikt. De aanwezigheidspercentages worden hierop aangepast. Voor deze ontwikkeling geldt de stedelijkheidsgraad "schil centrum - sterk stedelijk."

Voor het gebruik van de religiegebouw geldt het parkeerkengetal 0,15 parkeerplaatsen per zitplaats. De functie heeft 70 zitplaatsen waardoor de parkeerbehoefte 10,5 parkeerplaatsen is. De CROW hanteert voor dit gebruik geen onderscheid tussen gebruikers en bezoekers. Voor een plechtigheid tijdens een begrafenis (97%) en/of crematie (99%) hanteert de CROW een gemiddelde percentage van 98% bezoekers. Voor een religieuze plechtigheid zal dit vergelijkbaar zijn en daarom passend geacht.

De aanvrager heeft aangegeven dat de 2 appartementen vallen in de categorie "huur, appartement, midden/goedkoop." De huurprijzen zijn door aanvrager per mail bevestigd en vallen binnen genoemde categorie. Het parkeerkengetal voor deze woningen komt uit op 1,10 parkeerplaatsen met als aandeel bezoekers 0,30 parkeerplaatsen per woning.

Nieuwe parkeerbehoefte.

Het gebruik in de nieuwe situatie zal bestaan uit 6 appartementen. Deze appartementen vallen in de categorie "huur, appartement, midden/goedkoop." De per mail gegeven huurprijzen zijn richtprijzen en deze vallen binnen de genoemde categorie. Het parkeerkengetal voor deze woningen komt uit op 1,10 parkeerplaatsen met als aandeel bezoekers 0,30 parkeerplaatsen per woning.

In de parkeerbalans is ook de parkeerbehoefte voor de nieuwe situatie opgenomen. Op basis van dubbelgebruik is rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages.

De parkeeropgave voor dit bouwplan is bepaald op 3 parkeerplaatsen welke op verschillende momenten optreedt. De grondslag voor het besluiten tot binennplanse afwijking zijn artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de beleidsregel Parkeernormen 2016.

	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdagavond (zonder bijeenkomst)	Werkdagavond (met bijeenkomst)	Werkdag-nacht	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Gebruikers	2	2	2	2	3	3	2	2	2
Bezoekers	0	0	1	-9	0	0	-10	-9	-10
Totaal	**2**	**2**	**3**	**-7**	**3**	**3**	**-8**	**-7**	**-8**
Parkeeropgave bouwplan (afgerond)									

Voor een normale werkdag is de parkeeropgave 2 parkeerplaatsen t.b.v. gebruikers en 1 parkeerplaats ten behoeve van bezoekers. Op een werkdagnacht en koopavond is de parkeeropgave 3 parkeerplaatsen t.b.v. gebruikers.

De parkeeropgave voor gebruikers komt uit op 3 parkeerplaatsen op de werkdagnacht en/of koopavond en voor bezoekers uit op 1 parkeerplaats op een werkdagavond. In de bestaande situatie waren 2 á 3 avonden van de week in gebruik door het religiegebouw en 2 á 3 avonden daardoor ook niet. De parkeeropgave op werkdagavonden waarbij de religiefunctie niet in gebruik is wordt als bepalend geacht omdat deze voor de omgeving invloed op de parkeerdruk heeft.

Stap 2, Parkeren eigen terrein

Op eigen terrein worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor niet wordt voldaan aan de eis om de parkeeropgave op eigen terrein te realiseren.

Om de parkeeropgave op eigen terrein te kunnen realiseren dient een deel van de bebouwing gesloopt te worden en zal het bebouwingsdeel aangetast worden. Tevens zal voor parkeren op eigen terrein een in-/uitritvoorziening gerealiseerd dienen te worden welke uit verkeersveiligheidsoverwegingen niet vergund kan worden.

Stap 3, Parkeren in openbare ruimte

Alleen als er niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen en er ook stedenbouwkundige bezwaren zijn om het parkeren op eigen terrein op te lossen, kan gekeken worden of (een deel van) de parkeeropgave van het plan in de openbare ruimte binnen het invloedgebied van het plan kan worden opgelost.

Voor het aandeel gebruikers kan dat, indien:

- In een parkeervergunningengebied het maximaal aantal uit te geven parkeervergunningen van de parkeersector niet is en/of door toevoeging van het plan niet wordt bereikt
- In een parkeervergunningengebied het maximaal aantal uit te geven parkeervergunningen van de parkeersector is en/of door toevoeging van het plan wordt overschreden, alleen onder de voorwaarde dat het gebouw op de POET-lijst wordt geplaatst en dat het aannemelijk en gewaarborgd is dat op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied en/of op een bij de functie van het plan behorende maximale acceptabele loopafstanden.
- Door een maatregel geen of minder dan de nodige parkeergelegenheden dan wel laad- of losruimte noodzakelijk is.

De ruimte in uit te geven parkeervergunningen in een parkeersector ten behoeve van gebruikers en/of een toevoeging aan de parkeerdruk in het invloedgebied van een plan

die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning en/of het toestaan van een plaan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

Op 17 augustus 2021 waren 366 van de 370 van de beschikbare vergunningen uitgegeven. Echter is de volledige beschikbare ruimte al in aanmerking genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Hierdoor kan dit bouwplan niet in aanmerking komen voor een parkeerkeervergunning.

De aanvrager heeft aangeven gebruik te willen maken van de “nulvergunningen-optie met abonnementen van gemeentelijke accomodaties.” Aan de vergunning zijn voorschriften gekoppeld onder meer om te waarborgen dat er gebruik wordt gemaakt van parkeerabonnementen voor gemeentelijke parkeeraccommodaties.

Parkeeropgave bezoekersdeel

Voor het aandeel bezoekers wordt alleen afwijking verleend voor zover de parkeerdruk binnen het invloedgebied door het plan voor het aandeel bezoekers onder de 80% is en blijft, tenzij het aannemelijk en gewaarborgd is dat op andere wijze in de parkeeropgave voor het aandeel bezoekers is voorzien binnen het invloedgebied.

De aanvrager heeft een parkeerdrukonderzoek aangeleverd waaruit blijkt dat de parkeerdruk binnen het invloedgebied voor het straatparkeren onder de 80% is en blijft. Volgens het onderzoek zijn op het maatgevend moment (werkdagavond) maximaal 38 van de 125 beschikbare parkeerplaatsen bezet. (Donderdagavond is koopavond)

Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat op het maatgevend moment voor bezoekers in de bij de parkeersector behorende accommodaties, die ook onderdeel uitmaken van het invloedgebied volgens de Regeling parkeernormen 2016, de bezetting van de 2385 beschikbare parkeerplaatsen maximaal 950 parkeerplaatsen is. In totaal komt de bestaande parkeerdruk in de bestaande situatie uit op 38 + 950 = 988 parkeerplaatsen. De totale capaciteit is 2510 parkeerplaatsen. De parkeerdruk voor het invloedgebied na toevoeging van het plan komt daardoor uit op (988+1)/2510 *100% = 39% en voldoet daarmee aan de voorwaarde om afwijking te kunnen verlenen.

Sociale veiligheid

Het plan heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de sociale veiligheid.

Milieusituatie

De woonfunctie is al toegestaan er treden dus geen veranderingen op die mogelijk een negatief effect hebben op de milieusituatie.

Groenstructuur

Het plan heeft een positief effect op de groenstructuur aangezien een deel van de lage bebouwing op de begane grond wordt gesloopt om ruimte te maken voor een gemeenschappelijke tuin.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
Geen nadelige effecten die niet al eerder in dit advies zijn benoemd.

Conclusie:
Geen stedenbouwkundige bezwaren tegen dit plan.

ETFAL

Het stedenbouwkundig beeld

Het plan betreft de verbouw van een bestaande garage tot zelfstandige woning, waarbij het gebruik wijzigt van berging naar woonfunctie. Om te voldoen aan de minimale oppervlakte-eisen wordt een kapverdieping toegevoegd. Het perceel beschikt in de huidige situatie niet over een bouwvlak voor een hoofdwoning.

De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtergebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtergebied aan.

De woonsituatie

Het plan voorziet in een zelfstandige woning buiten het bouwvlak, wat strijdig is met het omgevingsplan. Het parapluplan zelfstandige woonruimte staat toevoeging van een woning alleen toe als de woonfunctie in de basis is toegestaan — dat is hier niet het geval. De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt.
Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaan deze ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf. De dakkapel en raam op korte afstand van de erfgrens leiden tot onevenredige inbreuk op de privacy van omliggende percelen.

De verkeersveiligheid

Geen nadelige effecten.

De parkeergelegenheid

Dit wordt separaat getoetst door afdeling Verkeer.

De sociale veiligheid

Geen nadelige effecten.

De milieusituatie

Dit wordt separaat getoetst door afdeling Milieu.

De groenstructuur

Geen nadelige effecten.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Conclusie
Gelet op de strijdigheid met het omgevingsplan, de stedenbouwkundige verdichting en de afbreuk aan de goede woonsituatie, wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De beperkte aanpassing ten opzichte van het eerder herroepen plan is onvoldoende om de ruimtelijke bezwaren weg te nemen. Daarom wordt geadviseerd geen medewerking te verlenen aan het realiseren van een woning op deze locatie.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 12/4/2025 3:58:32 PM +00:00
To: "5.1.2e " <5.1.2e @hotmail.com>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: Re: Tuinstraat 73

Goedemiddag 5.1.2e ,

Het lukt me niet meer je vandaag terug te bellen. Maar morgen wel. Dus ik bel je morgen even terug.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hotmail.com>
Verzonden: Thursday, December 4, 2025 2:33:30 PM
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Tuinstraat 73

Dag,

wij proberen jullie te bereiken naar aanleiding van onderstaande e-mailbericht. Willen jullie contact met ons opnemen?
5.1.2e / 5.1.2e

From: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: Tuesday, December 2, 2025 8:02 PM
To: 5.1.2e @hotmail.com <5.1.2e @hotmail.com>
Cc: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: Tuinstraat 73

Goedenavond 5.1.2e ,

Ik zou u nog een terugkoppeling geven. Ik heb mijn collega 5.1.2e gesproken. Als wij overgaan tot vergunnen van de nieuwe woning, dan hebben we in ieder geval nog een aangepaste daglichtberekening nodig. De huidige berekening houdt wat betreft kozijn 3 geen rekening met de aanwezige schutting en wat betreft kozijn 5 geen rekening met het feit dat deze als mat glas uitgevoerd wordt. Daarnaast ontvangen we dan graag de gehele koopovereenkomst, zodat we de situatie ten aanzien van de erfdienstbaarheid goed kunnen beoordelen.

Een gesprek heeft op dit moment m.i. niet heel veel zin. We gaan de situatie aan de wethouder voorleggen, waarbij we duidelijk gaan maken wat uw belangen zijn, maar ook duidelijk gaan maken wat de belangen van de buren zijn en in hoeverre de nieuwe situatie stedenbouwkundig en qua woonsituatie wenselijk is. Na de uitspraak van de wethouder treden we hierover met jullie in contact over hoe we verder gaan.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 6/13/2025 3:53:35 PM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>, '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: Tuinstraat 73

Dag 5.1.2e,

We zijn inderdaad voornemens te weigeren. Ik heb met 5.1.2e verkent wat de aspecten zijn die deze negatieve beoordeling anders maken dan de voorgaande positieve beoordeling. Naast dat de rechter heeft geduid dat de vergunning procesmatig niet klopte, zien wij dat de voorliggende aanvraag niet leidt tot een goede woonsituatie (woonkwaliteit) voor het pand zelf, alsook afbreuk doet aan de woonkwaliteit van het belendende perceel aan de achterzijde, door schaduwval en muurwerking. Vanuit mijn verantwoordelijkheid als stedenbouwkundige moet ik die afbreuk van en het gebrek aan woonkwaliteit bij deze aanvraag duiden als grond om te weigeren.

Ik heb aanstaande maandag het advies voor je gereed. Het zou goed zijn als 5.1.2e die nog een keer zou willen tegenlezen.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 13 juni 2025 11:48
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73
Urgentie: Hoog

Hoi 5.1.2e,

Kun je mij een update geven van de status van het advies?
De termijn van de aanvraag tikt namelijk hard door en ik wil ze nog wel de mogelijkheid bieden om te reageren als wij voornemens zijn om de aanvraag te weigeren.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 3 juni 2025 13:22
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73

Hoi 5.1.2e,

Is helemaal prima. Als je even een seintje wilt doen als je het in de zaak hebt gezet, zou dat erg fijn zijn.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 2 juni 2025 16:12
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73

Dankjewel 5.1.2e.
Ik ben zelf deze week terug van vakantie en zal deze taak met voorrang oppakken.
@5.1.2e: ik richt erop om in de tweede helft van de week een advies gereed te hebben.
@5.1.2e: stedenbouwkundig vind ik het niet verstandig om medewerking te verlenen. Het voorgaande advies deed dat wel, dus zou ik graag met jou of collega stedenbouwers de beargumentering willen klankborden.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 2 juni 2025 15:37
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73

Hoi 5.1.2e,

Excuses voor de wat late reactie. Dank voor je zorgen over het dossier.
Voor zover ik weet is er onder de omgevingswet geen volgorde meer zoals het geval was onder de Wabo.
Alles is nu 'gewoon' een BOPA.



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planvorming, Team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
@: 5.1.2e @zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 23 mei 2025 18:19
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73

Dag 5.1.2e,

Dank voor je medeleven. Door overmacht is er nu vertraging in de beoordeling van deze zaak. Daarbij komt dat ik volgende week al een vakantie gepland had staan (die kan ik momenteel goed gebruiken), waardoor het nog langer duurt alvorens we tot een afgeronde beoordeling met advies kunnen komen. Desalniettemin hecht ik er waarde aan dat deze aanvraag secuur en met zorg wordt behandeld.

Ik kan mij vinden in jouw argument wat betreft de ondermaatse woonkwaliteit. Dit zie ik ook als een gevolg van een te hoge verdichting van de stedenbouwkundige structuur. Twee andere gevolgen hiervan zijn hinderlijke schaduwval en muurwerking van de voorgestelde nieuwbouw ten aanzien van de achterliggende woning, Van Karnebeekstraat 70. De goede woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen staat hierdoor onevenredig onder druk. Dit aspect vind ik onderbelicht in het stedenbouwkundige advies ten tijde van de voorgaande aanvraag. @5.1.2e: Graag hoor ik of jij dat ook constateert.

De rechtelijke uitspraak duidt dat "(..) de door het college gehanteerde werkwijze waarbij eerst onderdeel 9 wordt toegepast (wijziging gebruik) en vervolgens onderdeel 1 (uitbreiding bouwwerk), verdraagt zich daarmee niet met de bedoeling van de kruimellijst van artikel 4, bijlage II van het Bor."

@5.1.2e: Is die volgorde in de huidige aanvraag nog steeds incorrect?

Met vriendelijke groeten,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 13 mei 2025 17:57
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73

Hoi 5.1.2e,

Allereerst gecondoleerd met jouw moeder, veel sterkte toegewenst tijdens deze moeilijke periode.

Om even terug te komen kunnen wij geen gebruik maken van de bepaling uit de Awb, er is nooit een weigering de deur uitgegaan, dus wij zullen sowieso een nieuwe beoordeling moeten geven op de aanvraag.
Feit blijft dat het bouwplan van aanvrager ziet op een woning realiseren buiten een bouwvlak in een bestemming die daar eigenlijk niet geschikt voor is.
Er zou zeker sprake kunnen zijn van een evident privaatrechtelijke belemmering, gelet op het feit dat meerdere raampartijen binnen twee meter van een erfgrens worden gerealiseerd. Dit kan in de weg staan aan vergunningverlening.

Daarnaast is deze uitspraak wellicht nog van belang voor de afweging die wij moeten maken. Het ging om een raampartij die reeds aanwezig was, maar het gebouw wordt nu omgezet naar een woning. De Afdeling en het college vinden beide dat ondoorzichtige ramen die niet open kunnen bijdragen aan een ondermaatse woonkwaliteit. Uitspraak 202206343/1/R2 - Raad van State, rechtsoverweging 6.2.
Het realiseren van ondoorzichtige ramen die niet open kunnen kan dus ook in de weg staan aan vergunningverlening. We hebben dus een evident privaatrechtelijke belemmering die wellicht niet opgeheven kan worden door de ramen ondoorzichtig en niet te openen te maken.

Er zal dus zeker een beoordeling van het bouwplan moeten komen.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planvorming, Team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
@: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

From: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 9/16/2025 7:19:54 AM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>, '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>, '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: Tuinstraat 73 advies

Goedemorgen 5.1.2e

Ik mis het document.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 15 september 2025 20:54
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 advies

Goedenavond,

Bijgevoegd het document met mijn opmerkingen.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 15 september 2025 10:51
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73 advies

Hoi allemaal,

Bijgaand het aangepaste advies van 5.1.2e. Kunnen jullie hier even een kritische blik op werpen?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T : 5.1.2e (afwezig op woensdag)
@: 5.1.2e@zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e "
Sent: 9/15/2025 6:53:30 PM +00:00
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: Tuinstraat 73 advies

Goedenavond,

Bijgevoegd het document met mijn opmerkingen.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 15 september 2025 10:51
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73 advies

Hoi allemaal,

Bijgaand het aangepaste advies van 5.1.2e. Kunnen jullie hier even een kritische blik op werpen?



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T : 5.1.2e (afwezig op woensdag)
@: 5.1.2e @zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e "

Sent: 9/16/2025 7:20:47 AM +00:00

To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>

Cc:

Subject: RE: Tuinstraat 73 advies

Scuzi



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 16 september 2025 09:20
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 advies

Goedemorgen 5.1.2e

Ik mis het document.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 15 september 2025 20:54
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 advies

Goedenavond,

Bijgevoegd het document met mijn opmerkingen.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 15 september 2025 10:51
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73 advies

Hoi allemaal,

Bijgaand het aangepaste advies van 5.1.2e. Kunnen jullie hier even een kritische blik op werpen?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T : 5.1.2e (afwezig op woensdag)
@: 5.1.2e @zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

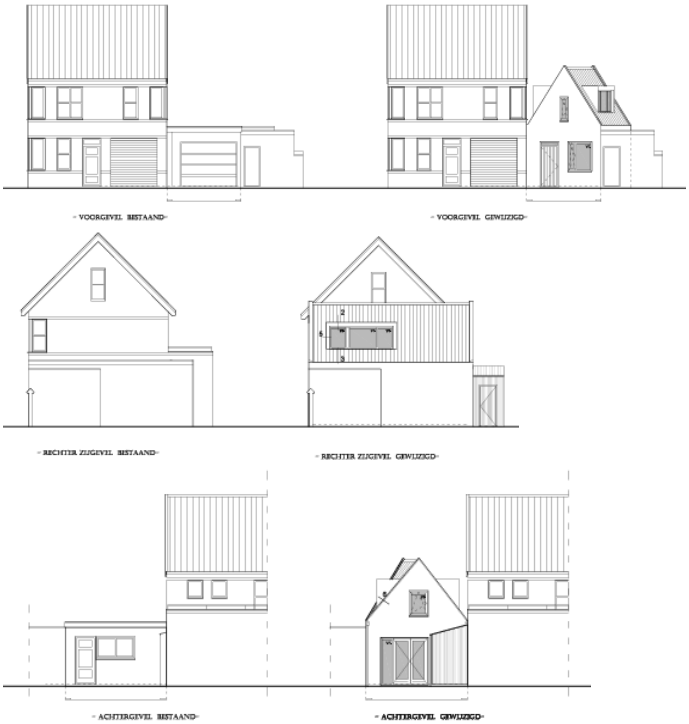
In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

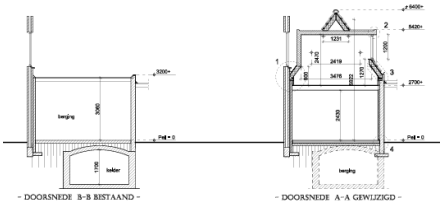
Bouwplan advies
Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Datum	15-~~0~~609-2025
Zaaknummer	0193ESUITE317122025
Betreft	Tuinstraat 73: plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning
Bestemming	Assendorp; enkelbestemming ‘Gemend – Bovenwoning - 1’, dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’

Algemeen:



Aanzichten, bestaand & nieuw



Doorsnede, bestaand & nieuw


Plattegrond, nieuw & bestaand

Overgangsrecht
De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is ingediend op of na 1 januari 2024. Dit betekent dat de Omgevingswet van toepassing is op deze aanvraag omgevingsvergunning.

Beschrijving van de geldende planologische situatie:
De aanvraag betreft een omgevingsplanactiviteit. Het Omgevingsplan Zwolle geeft mede de regels waaraan zo'n aanvraag getoetst wordt. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn onder andere de meest recente bestemmingsplannen die golden vóór 1 januari 2024. Daarnaast gelden ook nog de hemelwaterverordening, geurverordening en erfgoedverordening.

Het plan is strijdig met het Omgevingsplan Zwolle omdat:
- er wordt een hoofdgebouw gebouwd buiten het bouwvlak (bouwvlak ontbreekt);
- de maximum bouwhoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- de maximum goothoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- het autoparkeren niet wordt opgelost op eigen terrein.

Afwijken van het omgevingsplan

Buitenplans (BOPA)
Medewerking aan dit plan wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-toets). Daarbij moet het plan voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en instructies gegeven door het Rijk en de provincie. Indien de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betrekking heeft op een in het omgevingsplan opgenomen maatwerkregel, moet bij de ETFAL-toets rekening gehouden worden met de regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel. Ook moet worden voldaan aan eventueel van toepassing zijnde visies en beleidsregels**.**

Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

5.1.2 (externe veiligheid)
Niet van toepassing

5.1.3. (waterbelangen)
Niet van toepassing

5.1.4 (gezondheid en milieu)
Niet van toepassing

5.1.5 (landschappelijke- of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed)
Niet van toepassing

5.1.6 (behoud van ruimte voor toekomstige functies)

Niet van toepassing

5.1.7 (behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten)
Niet van toepassing

5.1.8 (toegankelijkheid)
Niet van toepassing

Provinciale instructieregels
Niet van toepassing

Instructies
Niet van toepassing

Projectbesluit
Niet van toepassing

Visies en beleid
Vormen geen beperkende factor.

Daarbij mag, om te bepalen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het plan in ieder geval geen onevenredige inbreuk van de volgende aspecten tot gevolg hebben:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

ETFAL
Het stedenbouwkundig beeld
Het plan betreft de verbouw van een garage tot woning, waarbij het gebruik wordt gewijzigd van berging naar woning. Dit perceel heeft in de bestaande situatie geen bouwvlak voor een hoofdwoning. Om te voldoen aan de minimaal benodigde oppervlakte voor een zelfstandige woonruimte, wordt een zadeldak met kapverdieping toegevoegd.

De vergunning is eerder aangevraagd en vergund onder WABO wetgeving, maar is middels een bezwaarprocedure van omwonenden door rechtelijke uitspraak herroepen vanwege een procedurele fout, en vervolgens door de initiatiefnemer ingetrokken. Hetzelfde plan wordt nu wederom ingediend onder de Omgevingswet. Opgemerkt wordt dat er meerdere zienswijzen zijn ingediend, waaruit blijkt dat het voorliggende plan niet onverdeeld positief door omwonenden wordt ontvangen. In de zienswijzen valt te lezen dat in het planproces onvoldoende participatie van omwonenden heeft plaatsgevonden. Opgemerkt wordt dat er bij deze aanvraag geen sprake is van verplichte participatie. De zienswijzen worden met zorg in beschouwing genomen, waarbij wordt nagegaan of ze indicatief zijn voor een ongewenste verdichting van de stedenbouwkundige structuur.

De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit een bebouwingstypologie van voornamelijk halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Waar de hoeken van de bouwblokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtergebied en komen de achtergevels dichter bij elkaar te staan. Dit kan leiden tot afbreuk aan de goede woonsituatie door onvoldoende privé buitenruimte, onvoldoende (onderlinge) privacy, ongewenste schaduwval en muurwerking door beperking van uitzicht. Om deze afbreuk tegen te gaan, wordt in de

omliggende stedenbouwkundige structuur bij de aansluiting tussen twee zijden van het bouwblok een tuin toegepast of eenlaags bebouwing met plak dak, zoals een garage.

De voorgestelde bouwmassa volgt deze bebouwingstypologie niet. Hoewel de nieuwe bouwmassa niet leidt tot bezwaren voor het straatbeeld, leidt het tot een verdichting van de stedenbouwkundige structuur. De ontwikkeling leidt tot een zekere verdichting, maar deze is niet zodanig dat sprake is van een onevenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De woonsituatie
De beleidsregel zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte, wanneer dit strijdig is met het ~~bestemmingsplan~~omgevingsplan. Deze beleidsregel is van toepassing op initiatieven, die in strijd zijn met het omgevingsplan en die voorzien in het realiseren van zelfstandige woonruimte op een locatie waar conform het omgevingsplan de activiteit 'wonen' is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld. 'Wonen' is daarom niet toegestaan op deze locatie. Hoewel het parapluplan zelfstandige woonruimte formeel niet van toepassing is op deze locatie, biedt het beleidskader wel relevante aanknopingspunten voor een ruimtelijke beoordeling. De daarin opgenomen voorwaarden, zijn ook hier van belang om te bepalen of medewerking aan het initiatief wenselijk en verantwoord is.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er bedenkingen ten aanzien van de voorgestelde privé buitenruimte (achtertuin); met in het bijzonder de beperkte afmeting en bezonning. De privé buitenruimte levert weinig meerwaarde voor de woonkwaliteit, wat de gebruiksduur en daarmee duurzaamheid van het plan niet ten goede komt.

De berging in de achtertuin heeft een oppervlakte van 2,6 m^2. Dit wordt aangevuld door een inpandige berging onder de trap. Het totaaloppervlak aan bergruimte op de begane grond is 5 m^2, waarmee wordt voldaan aan de beleidsregel voor zelfstandige woonruimte.

In het plan wordt een raam gerealiseerd in de achtergevel, op de eerste verdieping. Dit raam wordt gesitueerd binnen 2 m van de erfgrens met het perceel aan de Van Karnebeekstraat 70. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onevenredig onder druk te staan. Dit kan ten dele worden opgeheven wanneer het raam als niet-transparant en niet-openend wordt uitgevoerd. Echter, dit leidt tot zorgen over de woonkwaliteit van het plan zelf.

In het plan wordt een dakkapel gerealiseerd op het dakvlak aan de rechter zijgevel. Deze dakkapel heeft een directe zichtlijn op het perceel aan de Van Karnebeekstraat 72. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onder druk te staan. Dit kan worden opgeheven wanneer het raam als niet-transparant en niet-openend wordt uitgevoerd. Echter, dit leidt tot zorgen over de woonkwaliteit van het plan zelf.

De bovengenoemde aspecten doen afbreuk aan de goede woonsituatie, maar kunnen worden opgeheven door de voorgestelde bouwkundige ingrepen.

De verkeersveiligheid
Geen nadelige effecten.

De parkeergelegenheid
Dit wordt separaat getoetst door afdeling Verkeer.

De sociale veiligheid
Geen nadelige effecten.

De milieusituatie
Dit wordt separaat getoetst door afdeling Milieu.

De groenstructuur
Geen nadelige effecten.

5.1.2e: Dit staat hiervoor ook.
Ik mis hier daarnaast een tussenstap. Waarom is de 'zekere verdichting' hier aanvaardbaar. En vervolgens is de conclusie dat dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

5.1.2e: De onderbouwing hier volg ik niet helemaal. Als ik het zo lees zijn er bezwaren ten aanzien van:
De buitenruimte
Woonkwaliteit in de woning door niet transparante en niet te openen ramen

Er wordt vervolgens gesteld dat er bouwkundige ingrepen mogelijk zijn die de afbreuk aan de goede woonsituatie opheffen. Maar die gaan toch niet over de twee bovenstaande bezwaren?

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Door de nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot de omliggende bebouwing, zijn er zorgen om de woonkwaliteit van de omgeving. Geconstateerd wordt dat het waarschijnlijk is dat de percelen aan de Van Karnebeekstraat 70 en 72 afbreuk van woonkwaliteit zullen ervaren als gevolg van schaduwval en muurwerking.
De bouwmogelijkheden van het omgevingsplan staan een maximumbouwhoogte van 6 m toe; het voorliggende plan heeft een bouwhoogte van 6,4 m. Het bestemmingsplan bevat een binnenplanse afwijkmogelijkheid om een bouwhoogte tot 7 m toe te staan. In het voorgaande advies is aangegeven dat de overschrijding van 0,4 m door een beperkte bouwmassa (de top van het zadeldak) gebeurt, waardoor er geen onevenredige afbreuk plaatsvindt als gevolg van schaduwval en muurwerking.

In het plan wordt een raam gerealiseerd in de achtergevel, op de eerste verdieping. Dit raam wordt gesitueerd binnen 2 m van de erfgrens met het perceel aan de Van Karnebeekstraat 70. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onevenredig onder druk te staan.
In het plan wordt een dakkapel gerealiseerd op het dakvlak aan de rechter zijgevel. Deze dakkapel heeft een directe zichtlijn op het perceel aan de Van Karnebeekstraat 72. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onder druk te staan.

De bovengenoemde aspecten doen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, maar kunnen worden opgeheven door de voorgestelde bouwkundige ingrepen.

Conclusie:
Geconstateerd wordt dat het plan leidt tot zorgen over afbreuk van het stedenbouwkundig beeld, de goede woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Dit zijn gevolgen van de verdichting van de stedenbouwkundige structuur. Enige verdichting is in beginsel toelaatbaar, wanneer deze zorgvuldig is ingepast en geen wezenlijke afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Hoewel het plan leidt tot een zekere verdichting van de stedenbouwkundige structuur, leidt dit niet tot een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld, de woonsituatie of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. De nieuwe bouwmassa wijkt af van de bestaande typologie, maar sluit qua schaal en situering en voldoende aan bij de omgeving. Eventuele privacybezwaren worden weggenomen door de toepassing van niet-openende en niet-transparante ramen

Gelet op de strekking van het voorgaande advies, de bouwkundige maatregelen die de afbreuk aan privacy mitigeren, en de beperkte overschrijding van de bouwhoogte, kan er medewerking worden verleend aan het voorliggen de plan.

Op te nemen vergunningvoorschriften
Het raam op de eerste verdieping in de achtergevel, alsmede het raam in de dakkapel dienen als niet-openend en niet-transparant te worden uitgevoerd.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	4

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 12/10/2025 6:47:36 PM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Re: Tuinstraat 73

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

Hierbij mijn reactie. Zie bijlage.
Op een aantal punten heeft de tekst denk ik nog wat verduidelijking nodig. In het eerste gedeelte heb ik daarvoor een voorstel gedaan.
In het vervolg ook nog wat vragen / ideeën in de kantlijn.

Dank!

5.1.2e



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*
Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Datum: woensdag, 10 december 2025 om 13:07
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>, 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73

Goedemiddag 5.1.2e en 5.1.2e,

Bijgevoegd de dilemmanotitie Tuinstraat 73. Ik heb het verloop van de vergunningaanvraag als losse bijlage opgenomen. Ik ben er nog niet helemaal uit of dat het meest handige is, dus als jullie daar nog goede ideeën over hebben, dan hoor ik dat graag.

Eventueel zou ook de stedenbouwkundige beoordeling uit 2023 als bijlage kunnen worden bijgevoegd. Dat maakt de notitie in ieder geval een stuk compacter.

Ik hoor graag of jullie nog op- of aanmerkingen hebben.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

Memo

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498

Aan Gerdien Rots

5.1.2e 5.1.2e

Datum 10 december 2025

Onderwerp Woning Tuinstraat 73

Inleiding

Er is een nieuwe vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning naast de Tuinstraat 71 (in de rest van de notitie wordt deze nieuwe woning aangeduid als Tuinstraat 73).

De vergunningaanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij in ~~er in~~ 2023 al eerder een vergunning is verleend voor het realiseren van een~~de~~ woning aan de Tuinstraat 73. Deze vergunning is vernietigd door de Rechtbank. De nieuwe aanvraag die de gemeente heeft ontvangen is onder de huidige wet- en regelgeving beoordeeld. Stedenbouwkundig en qua woonsituatie wordt het inmiddels~~echter~~ onwenselijk gevonden om een woning toe te voegen. Verderop in deze notitie wordt hier nader op ingegaan.

Om een~~de~~ woning te kunnen vergunnen is sowieso een afwijking van het omgevingsplan nodig, door middel van ~~(~~een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (~~,~~ oftewel ~~bopa~~BOPA)~~)~~. Het toetsingskader voor het verlenen van een BOPA~~bopa~~ is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie zijn onderdeel van de ETFAL ~~toetsing~~. En op deze punten zijn we van mening dat er geen sprake is van ETFAL en de vergunning niet verleend kan worden.

Hiermee ontstaat, gelet op de historie van het dossier, wel een dillemma. De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder wegen~~eegt~~ dan het belang van de aanvragers die in het verleden al eens een vergunning ~~verleend hebben ge~~kregen ~~op~~ voor een nagenoeg gelijk plan als waarvoor dit jaar een vergunningaanvraag ~~voor~~ is ingediend. In deze notitie worden beide kanten belicht. ~~De vraag die voorligt is of we de vergunning willen verlenen of niet.~~ Met als doel om een keuze te maken: wordt de vergunning wel of niet verleend.

Voorgeschiedenis

Zoals aangegeven is er in 2023 wel een vergunning verleend en daarbij zijn ook het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie meegenomen in de beoordeling. Destijds is hier wél positief op geadviseerd, waardoor de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend. We waren destijds van mening dat werd voldaan aan een ‘goede ruimtelijke ordening’, wat destijds het toetsingskader was voor het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan.

Zwolle

Datum 5 augustus 2025

Omwonenden zijn in bezwaar gegaan. Dit bezwaar is ongegrond verklaard. Vervolgens zijn omwonenden in beroep gegaan en in deze fase is de v~~hier is de v~~ergunning door de Rechtbank vernietigd, omdat de verkeerde procedure was doorlopen. ~~is~~ (~~Bij de~~ vergunningverlening ~~er~~ is gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling, terwijl dit naar oordeel van de Rechtbank niet is toegestaan ~~niet kon)~~. De aanvraag is vervolgens ingetrokken en begin 2025 is een nieuwe aanvraag voor het realiseren van de woning Tuinstraat 73 ingediend. In de bijlage is het verloop van de vergunningaanvraag weergegeven.

5.1.2e: de Rechtbank heeft

Geen vergunning verlenen

De in begin 2025 ingediende vergunningaanvraag is onder meer op stedenbouwkundige aspecten en de woonsituatie beoordeeld. Hieronder is het stedenbouwkundige advies weergegeven.

Stedenbouwkundige beeld

De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtererfgebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtererfgebied aan.

Woonsituatie

De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt. Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaat dit ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Zwolle

Datum 5 augustus 2025

Wel vergunning verlenen
De vraag of er sprake is van gewekt vertrouwen kan zowel juridisch als moreel beantwoord worden.

In juridische zin speelt de vraag of er een beroep gedaan kan worden op het vertrouwensbeginsel. Bij een beroep op het vertrouwensbeginsel dienen de volgende stappen doorlopen worden;

1. de juridische kwalificatie van de uitlating en/of de gedraging waarop de betrokkene zich beroept,
2. of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, en
3. wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Ten aanzien van stap 1 en 2 is de standaarduitspraak Amsterdams dakterras van toepassing. In dit geval is in 2023 een vergunning door het college van Burgemeester en Wethouders verleend voor een nagenoeg gelijk plan. Het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens het bevoegd gezag om te beslissen over de vergunningaanvraag uit 2025. De uitlating/-toezegging kan dan ook aan het college van Burgemeester en Wethouders worden toegerekend.

Bij stap 3 is het de vraag of het feit dat er in het verleden een vergunning is verleend ervoor zorgt dat de vergunning nu weer verleend moet worden. Als deze vraag positief wordt beantwoord, dan dient de vergunning nu weer verleend te worden.

Er kan ook zwaarder belang worden toegekend aan het algemene belang (de ETFAL motivering in dit geval). In dat geval speelt de vraag of de initiatiefnemers aanspraak maken op een schadevergoeding. De schadevergoeding bestaat uit de daadwerkelijk gemaakte kosten. Het is in dit geval aannemelijk dat initiatiefnemers voor schadevergoeding in aanmerking komen.

Als er overgegaan wordt tot het verlenen van de vergunning, dan zal nog steeds moeten worden aangetoond dat sprake is van ETFAL. Voor de motivering hiervan kan worden aangesloten bij de motivering voor de vergunning in 2023. Deze motivering is in de gevoerde bezwaarprocedure overeind gebleven. In de beroepsprocedure heeft de rechter zich niet uitgesproken over deze motivering, omdat de procedurele fout al voldoende was om de vergunning te vernietigen. De stedenbouwkundige motivering van de vergunning in 2023 wordt hierna weergegeven.

<u>Stedenbouwkundige beeld</u>
Door nu een schuine kap toe te passen is het geheel minder volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het

5.1.2e Check: het college wilde destijds inderdaad een vergunning verlenen, maar de rechter oordeelde dat een verkeerde procedure is gebruikt. Als het college een andere procedure had gebruikt, dan was het wel tot een onherroepelijke vergunning gekomen? Of was er geen ander spoor mogelijk om tot verlening te komen. Dat maakt m.i. nog wel uit ten aanzien van de toerekenbaarheid van de uiting
intentie om mee te werken.

5.1.2e Moet hier dan ook nog een moreel antwoord gegeven worden op de gestelde vraag? Omdat tot nu toe alleen juridisch is geantwoord n.a.v. de standaard uitspraak Amsterdams dakterras.

5.1.2e Iets scherper maken: wat is onze juridische beoordeling t.a.v. dit criterium?

5.1.2e: Nieuwe titel boven dit tekstgedeelte?
Geen vergunning verlenen.

bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de bouwhoogte te verhogen tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm ~~er voor~~ervoor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren nu er geen plat dak maar een kap wordt toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde alleen lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning op nummer 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. Met het toevoegen van een woning op nummer 71 is het begrijpelijk om hiernaast een woning toe te voegen. Ook wanneer wordt gekeken ter hoogte van nummer 51, 49 etc. waar woningen aan beide zijde van de straat staan.

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Woonsituatie

Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld wat niet is toegestaan. Doorgaans is dit niet akkoord omdat er een ongewenste verdichting ontstaat. In aansluiting op hetgeen is gezegd onder stedenbouwkundig beeld maakt de specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is.

Er is geen oppervlakte opgenomen waardoor niet kan worden beoordeeld of de woning over ten minste 50m^2 gebruiksoppervlakte voor wonen beschikt (ter info, op basis van de huidige beleidsregel zelfstandige woonruimte dient een woning over ten minste 40 m^2 gebruiksoppervlakte te beschikken). Dit is wel een voorwaarde om mee te kunnen werken. Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71, dat zou passen binnen de bestemmingsplanregels qua goothoogte, is er geen sprake van inkijk. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de

inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel nummer 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op privacy.

Er wordt nu bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Dit lijkt geen 5m^2 bergruimte te zijn waarmee nog niet wordt voldaan aan de eis voor voldoende bergruimte. Er zal dus een deel inpandig opgelost moeten worden.

Wat betreft de privacy voor de woning aan de Van Karnebeekstraat 70 is een erfafscheiding een voorwaarde zodat het zicht op het achtererf wordt ontnomen. In het vorige advies was nog niet duidelijk dat de eigenaar van dit perceel niet woonachtig is op nummer 70. Dit is verder geen bezwaar mits er een erfafscheiding wordt geplaatst in overleg met de bewoners van nummer 70. Een erfafscheiding is geen verplichting als de bewoners van nummer 70 hier geen behoefte aan hebben. Het perceel is al kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

5.1.2e: Hier een nieuw kopje plaatsen en nog een keer kort de dilemma vraag schetsen + eventueel advies van ons daarin?

Het vervolg

De initiatiefnemers worden geïnformeerd over de uitkomst van het PFO. Vervolgens wordt er een besluit opgesteld. Dit besluit staat open voor bezwaar. De verwachting is dat omwonenden bij het verlenen van de vergunning in bezwaar gaan. Als besloten wordt geen vergunning te verlenen zullen initiatiefnemers waarschijnlijk in bezwaar gaan. Na een eventuele bezwaarprocedure kan er nog beroep bij de rechtbank worden aangetekend en hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 5

From: '5.1.2e'
Sent: 6/3/2025 11:22:12 AM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>, '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: Tuinstraat 73

Hoi 5.1.2e,
Is helemaal prima. Als je even een seintje wilt doen als je het in de zaak hebt gezet, zou dat erg fijn zijn.
Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 2 juni 2025 16:12
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73
Dankjewel 5.1.2e.
Ik ben zelf deze week terug van vakantie en zal deze taak met voorrang oppakken.
@5.1.2e: ik richt erop om in de tweede helft van de week een advies gereed te hebben.
@5.1.2e: stedenbouwkundig vind ik het niet verstandig om medewerking te verlenen. Het voorgaande advies deed dat wel, dus zou ik graag met jou of collega stedenbouwers de beargumentering willen klankborden.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 2 juni 2025 15:37
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73
Hoi 5.1.2e,
Excuses voor de wat late reactie. Dank voor je zorgen over het dossier.
Voor zover ik weet is er onder de omgevingswet geen volgorde meer zoals het geval was onder de Wabo.
Alles is nu ‘gewoon’ een BOPA.



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planvorming, Team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
@: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 23 mei 2025 18:19
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73
Dag 5.1.2e,

Dank voor je medeleven. Door overmacht is er nu vertraging in de beoordeling van deze zaak. Daarbij komt dat ik volgende week al een vakantie gepland had staan (die kan ik momenteel goed gebruiken), waardoor het nog langer duurt alvorens we

tot een afgeronde beoordeling met advies kunnen komen. Desalniettemin hecht ik er waarde aan dat deze aanvraag secuur en met zorg wordt behandeld.
Ik kan mij vinden in jouw argument wat betreft de ondermaatse woonkwaliteit. Dit zie ik ook als een gevolg van een te hoge verdichting van de stedenbouwkundige structuur. Twee andere gevolgen hiervan zijn hinderlijke schaduwval en muurwerking van de voorgestelde nieuwbouw ten aanzien van de achterliggende woning, Van Karnebeekstraat 70. De goede woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen staat hierdoor onevenredig onder druk. Dit aspect vind ik onderbelicht in het stedenbouwkundige advies ten tijde van de voorgaande aanvraag. @5.1.2e: Graag hoor ik of jij dat ook constateert.
De rechtelijke uitspraak duidt dat “(..) de door het college gehanteerde werkwijze waarbij eerst onderdeel 9 wordt toegepast (wijziging gebruik) en vervolgens onderdeel 1 (uitbreiding bouwwerk), verdraagt zich daarmee niet met de bedoeling van de kruimellijst van artikel 4, bijlage II van het Bor.”
@5.1.2e: Is die volgorde in de huidige aanvraag nog steeds incorrect?
Met vriendelijke groeten,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 13 mei 2025 17:57
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73

Hoi 5.1.2e,
Allereerst gecondoleerd met jouw moeder, veel sterkte toegewenst tijdens deze moeilijke periode.
Om even terug te komen kunnen wij geen gebruik maken van de bepaling uit de Awb, er is nooit een weigering de deur uitgegaan, dus wij zullen sowieso een nieuwe beoordeling moeten geven op de aanvraag.
Feit blijft dat het bouwplan van aanvrager ziet op een woning realiseren buiten een bouwvlak in een bestemming die daar eigenlijk niet geschikt voor is.
Er zou zeker sprake kunnen zijn van een evident privaatrechtelijke belemmering, gelet op het feit dat meerdere raampartijen binnen twee meter van een erfgrens worden gerealiseerd. Dit kan in de weg staan aan vergunningverlening.
Daarnaast is deze uitspraak wellicht nog van belang voor de afweging die wij moeten maken. Het ging om een raampartij die reeds aanwezig was, maar het gebouw wordt nu omgezet naar een woning. De Afdeling en het college vinden beide dat ondoorzichtige ramen die niet open kunnen bijdragen aan een ondermaatse woonkwaliteit. Uitspraak 202206343/1/R2 - Raad van State, rechtsoverweging 6.2.
Het realiseren van ondoorzichtige ramen die niet open kunnen kan dus ook in de weg staan aan vergunningverlening. We hebben dus een evident privaatrechtelijke belemmering die wellicht niet opgeheven kan worden door de ramen ondoorzichtig en niet te openen te maken.
Er zal dus zeker een beoordeling van het bouwplan moeten komen.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planvorming, Team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
@: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 11/4/2025 11:09:28 AM +00:00
To: '5.1.2e 5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>, '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: '5.1.2e 5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: Tuinstraat 73, opmerkingen

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

Zouden jullie naar 5.1.2e zijn opmerkingen willen kijken, nu 5.1.2e is uitgevallen?

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 22 oktober 2025 16:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73, opmerkingen

Dag 5.1.2e,

Ik heb gevraagd of ik een second opinion van mijn advies kan krijgen van de collega stedenbouwers van de gemeente. Deze aanvraag zal daartoe aanstaande maandag 27/10 worden besproken in het teamoverleg van Stedenbouw. Hopelijk kan dat meer duidelijkheid geven hoe we de stedenbouwkundige beoordeling kunnen formuleren en argumenteren.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 10 oktober 2025 10:11
Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Tuinstraat 73, opmerkingen

Hallo,

Zie onderstaande. Zouden jullie dit willen verwerken?

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 9 oktober 2025 16:50
Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73, opmerkingen

Hoi 5.1.2e,

Bij deze het advies, voorzien van opmerkingen door 5.1.2e, 5.1.2e en mij.
Het is goed dat deze nog met opmerkingen wordt verwerkt, want ik denk niet dat wij zo de vergunning kunnen verlenen.
Zou jij het weer willen delen met 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e?

5.1.2e gaf ook nog de volgende bevindingen mee (mijn reactie in het blauw):

- De akte over de erfdienstbaarheid is slechts een uitsnede van het geheel. Ik zou het geheel willen zien of het ook getekend is. Hoe moeten wij hieruit opmaken dat het ook daadwerkelijk zo is vastgelegd?
- Het advies is nog gebaseerd op ondoorzichtige ramen en vaststaand glas aan de achterzijde. Dat is blijkbaar niet juist. De tekeningen geven ook aan dat de ramen te openen zijn en ook mogen zijn volgens de koopakte. Het is wenselijk dat zij dit dan wel aantonen door de gehele koopovereenkomst/akte mee te sturen. We weten nu niet wat er voor de rest in deze documenten staat. Beetje onhandig om alleen artikelen en passages mee te sturen uit een koopovereenkomst/akte.

- Voldoet het aan ons huidige beleid voor zelfstandige woonruimte?
- Ik zie op de tekening geen aanzicht van de linkerzijgevel. Dat lijkt me toch ook nodig om een goed beeld te kunnen vormen?
- Omdat er al een raam zit in de zijgevel van nummer 71 en er een zienswijze is ingediend over vermindering van lichtinval is artikel 5:50, lid 4, BW van belang:
    - *Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.*

  Als er sprake is van verjaring dan is hier mogelijk een probleem, want ik vermoed dat de dakkapel binnen 2 meter van het raam wordt geplaatst. *Dit is inderdaad wel een goede, wat als zij aangeven dat zij straks gehinderd worden in het uitzicht…*
- 5.1.2e moet zijn advies doorlezen op taal- en typfouten en hij moet toetsen aan de Regeling parkeervergunning 2025 en dus niet aan die van 2024. De vraag is of er dan nog voldoende vergunning uit te geven zijn. Let op: er is hier wel sprake van een binnenplanse afwijking, omdat er dus niet op eigen terrein geparkeerd wordt. Er moeten voorschriften worden opgenomen over het parkeren in de omgevingsvergunning. Deze lijkt mij erg van belang, als het ook weer vast komt te zitten op parkeren hebben wij ook een probleem. Het hangt denk ik ook nog steeds af van wat 5.1.2e heeft gezegd in de bezwarenprocedure. Als zij echt heeft toegezegd dat er een omgevingsvergunning verleend kan worden, moeten we dat wel weten.

Ik lees dit in 1 van de zienswijzen:
Tijdens de vorige aanvraagprocedure hebben wij het contact met de gemeente erg gemist. We hopen dit keer dat u in gesprek gaat met ons, de direct betrokkenen en anderen uit de buurt

Lijkt me dan ook van belang om contact op te nemen met deze mensen en het gesprek aan te gaan. Wij zouden nog wel met deze mensen in gesprek kunnen gaan, maar de aanvragers gaven tijdens het gesprek al aan dat zij niet meer met de omwonenden willen gaan praten. Dus of dit nu nog veel nut heeft, weet ik ook niet. Anders hebben we het hier volgende week maandag nog even over.

In een andere zienswijze wordt ook verwezen naar de vorige procedure. Het is dan ook van groot belang om alle stukken door te nemen die op die procedure betrekking hadden, waaronder de uitspraak van de rechtbank en wellicht zijn er voor de bezwaarprocedure ook nog stukken geproduceerd. Overleg met 5.1.2e is misschien ook nog van belang.
Volgens mij hebben wij de uitspraak van de rechtbank wel scherp, maar is het wel goed om nog even contact op te nemen met 5.1.2e. Wellicht dat zij inderdaad stukken heeft uit de bezwaarprocedure waar wij nog belang bij hebben.

Anders hebben we het er maandag nog even over!

Fijn weekend alvast in ieder geval 5.1.2e !

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planvorming, Team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
@: 5.1.2e @zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 10/22/2025 2:56:04 PM +00:00
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Tuinstraat 73, opmerkingen

Dag 5.1.2e ,

Ik heb gevraagd of ik een second opinion van mijn advies kan krijgen van de collega stedenbouwers van de gemeente. Deze aanvraag zal daartoe aanstaande maandag 27/10 worden besproken in het teamoverleg van Stedenbouw. Hopelijk kan dat meer duidelijkheid geven hoe we de stedenbouwkundige beoordeling kunnen formuleren en argumenteren.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 10 oktober 2025 10:11
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Tuinstraat 73, opmerkingen

Hallo,

Zie onderstaande. Zouden jullie dit willen verwerken?

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 9 oktober 2025 16:50
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73, opmerkingen

Hoi 5.1.2e ,

Bij deze het advies, voorzien van opmerkingen door 5.1.2e , 5.1.2e en mij.
Het is goed dat deze nog met opmerkingen wordt verwerkt, want ik denk niet dat wij zo de vergunning kunnen verlenen.
Zou jij het weer willen delen met 5.1.2e , 5.1.2e en 5.1.2e ?

5.1.2e gaf ook nog de volgende bevindingen mee (mijn reactie in het blauw):

- De akte over de erfdienstbaarheid is slechts een uitsnede van het geheel. Ik zou het geheel willen zien of het ook getekend is. Hoe moeten wij hieruit opmaken dat het ook daadwerkelijk zo is vastgelegd?
- Het advies is nog gebaseerd op ondoorzichtige ramen en vaststaand glas aan de achterzijde. Dat is blijkbaar niet juist. De tekeningen geven ook aan dat de ramen te openen zijn en ook mogen zijn volgens de koopakte. Het is wenselijk dat zij dit dan wel aantonen door de gehele koopovereenkomst/akte mee te sturen. We weten nu niet wat er voor de rest in deze documenten staat. Beetje onhandig om alleen artikelen en passages mee te sturen uit een koopovereenkomst/akte.
- Voldoet het aan ons huidige beleid voor zelfstandige woonruimte?
- Ik zie op de tekening geen aanzicht van de linkerzijgevel. Dat lijkt me toch ook nodig om een goed beeld te kunnen vormen?
- Omdat er al een raam zit in de zijgevel van nummer 71 en er een zienswijze is ingediend over vermindering van lichtinval is artikel 5:50, lid 4, BW van belang:
    - *Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.*

  Als er sprake is van verjaring dan is hier mogelijk een probleem, want ik vermoed dat de dakkapel binnen 2 meter van het raam wordt geplaatst. *Dit is inderdaad wel een goede, wat als zij aangeven dat zij straks gehinderd worden in het*

uitzicht…

- 5.1.2e moet zijn advies doorlezen op taal- en typfouten en hij moet toetsen aan de Regeling parkeervergunning 2025 en dus niet aan die van 2024. De vraag is of er dan nog voldoende vergunning uit te geven zijn. Let op: er is hier wel sprake van een binnenplanse afwijking, omdat er dus niet op eigen terrein geparkeerd wordt. Er moeten voorschriften worden opgenomen over het parkeren in de omgevingsvergunning. Deze lijkt mij erg van belang, als het ook weer vast komt te zitten op parkeren hebben wij ook een probleem. Het hangt denk ik ook nog steeds af van wat 5.1.2e heeft gezegd in de bezwarenprocedure. Als zij echt heeft toegezegd dat er een omgevingsvergunning verleend kan worden, moeten we dat wel weten.

Ik lees dit in 1 van de zienswijzen:
Tijdens de vorige aanvraagprocedure hebben wij het contact met de gemeente erg gemist. We hopen dit keer dat u in gesprek gaat met ons, de direct betrokkenen en anderen uit de buurt

Lijkt me dan ook van belang om contact op te nemen met deze mensen en het gesprek aan te gaan. Wij zouden nog wel met deze mensen in gesprek kunnen gaan, maar de aanvragers gaven tijdens het gesprek al aan dat zij niet meer met de omwonenden willen gaan praten. Dus of dit nu nog veel nut heeft, weet ik ook niet. Anders hebben we het hier volgende week maandag nog even over.

In een andere zienswijze wordt ook verwezen naar de vorige procedure. Het is dan ook van groot belang om alle stukken door te nemen die op die procedure betrekking hadden, waaronder de uitspraak van de rechtbank en wellicht zijn er voor de bezwaarprocedure ook nog stukken geproduceerd. Overleg met 5.1.2e is misschien ook nog van belang.
Volgens mij hebben wij de uitspraak van de rechtbank wel scherp, maar is het wel goed om nog even contact op te nemen met 5.1.2e. Wellicht dat zij inderdaad stukken heeft uit de bezwaarprocedure waar wij nog belang bij hebben.

Anders hebben we het er maandag nog even over!

Fijn weekend alvast in ieder geval 5.1.2e!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planvorming, Team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
@: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 10/22/2025 2:56:04 PM +00:00
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Tuinstraat 73, opmerkingen

Dag 5.1.2e ,

Ik heb gevraagd of ik een second opinion van mijn advies kan krijgen van de collega stedenbouwers van de gemeente. Deze aanvraag zal daartoe aanstaande maandag 27/10 worden besproken in het teamoverleg van Stedenbouw. Hopelijk kan dat meer duidelijkheid geven hoe we de stedenbouwkundige beoordeling kunnen formuleren en argumenteren.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 10 oktober 2025 10:11
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Tuinstraat 73, opmerkingen

Hallo,

Zie onderstaande. Zouden jullie dit willen verwerken?

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 9 oktober 2025 16:50
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73, opmerkingen

Hoi 5.1.2e ,

Bij deze het advies, voorzien van opmerkingen door 5.1.2e , 5.1.2e en mij.
Het is goed dat deze nog met opmerkingen wordt verwerkt, want ik denk niet dat wij zo de vergunning kunnen verlenen.
Zou jij het weer willen delen met 5.1.2e , 5.1.2e en 5.1.2e ?

5.1.2e gaf ook nog de volgende bevindingen mee (mijn reactie in het blauw):

- De akte over de erfdienstbaarheid is slechts een uitsnede van het geheel. Ik zou het geheel willen zien of het ook getekend is. Hoe moeten wij hieruit opmaken dat het ook daadwerkelijk zo is vastgelegd?
- Het advies is nog gebaseerd op ondoorzichtige ramen en vaststaand glas aan de achterzijde. Dat is blijkbaar niet juist. De tekeningen geven ook aan dat de ramen te openen zijn en ook mogen zijn volgens de koopakte. Het is wenselijk dat zij dit dan wel aantonen door de gehele koopovereenkomst/akte mee te sturen. We weten nu niet wat er voor de rest in deze documenten staat. Beetje onhandig om alleen artikelen en passages mee te sturen uit een koopovereenkomst/akte.
- Voldoet het aan ons huidige beleid voor zelfstandige woonruimte?
- Ik zie op de tekening geen aanzicht van de linkerzijgevel. Dat lijkt me toch ook nodig om een goed beeld te kunnen vormen?
- Omdat er al een raam zit in de zijgevel van nummer 71 en er een zienswijze is ingediend over vermindering van lichtinval is artikel 5:50, lid 4, BW van belang:
    - *Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.*

  Als er sprake is van verjaring dan is hier mogelijk een probleem, want ik vermoed dat de dakkapel binnen 2 meter van het raam wordt geplaatst. *Dit is inderdaad wel een goede, wat als zij aangeven dat zij straks gehinderd worden in het*

uitzicht…

- 5.1.2e moet zijn advies doorlezen op taal- en typfouten en hij moet toetsen aan de Regeling parkeervergunning 2025 en dus niet aan die van 2024. De vraag is of er dan nog voldoende vergunning uit te geven zijn. Let op: er is hier wel sprake van een binnenplanse afwijking, omdat er dus niet op eigen terrein geparkeerd wordt. Er moeten voorschriften worden opgenomen over het parkeren in de omgevingsvergunning. Deze lijkt mij erg van belang, als het ook weer vast komt te zitten op parkeren hebben wij ook een probleem. Het hangt denk ik ook nog steeds af van wat 5.1.2e heeft gezegd in de bezwarenprocedure. Als zij echt heeft toegezegd dat er een omgevingsvergunning verleend kan worden, moeten we dat wel weten.

Ik lees dit in 1 van de zienswijzen:
Tijdens de vorige aanvraagprocedure hebben wij het contact met de gemeente erg gemist. We hopen dit keer dat u in gesprek gaat met ons, de direct betrokkenen en anderen uit de buurt

Lijkt me dan ook van belang om contact op te nemen met deze mensen en het gesprek aan te gaan. Wij zouden nog wel met deze mensen in gesprek kunnen gaan, maar de aanvragers gaven tijdens het gesprek al aan dat zij niet meer met de omwonenden willen gaan praten. Dus of dit nu nog veel nut heeft, weet ik ook niet. Anders hebben we het hier volgende week maandag nog even over.

In een andere zienswijze wordt ook verwezen naar de vorige procedure. Het is dan ook van groot belang om alle stukken door te nemen die op die procedure betrekking hadden, waaronder de uitspraak van de rechtbank en wellicht zijn er voor de bezwaarprocedure ook nog stukken geproduceerd. Overleg met 5.1.2e is misschien ook nog van belang.
Volgens mij hebben wij de uitspraak van de rechtbank wel scherp, maar is het wel goed om nog even contact op te nemen met 5.1.2e. Wellicht dat zij inderdaad stukken heeft uit de bezwaarprocedure waar wij nog belang bij hebben.

Anders hebben we het er maandag nog even over!

Fijn weekend alvast in ieder geval 5.1.2e!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planvorming, Team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
@: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 1/15/2026 2:12:35 PM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Re: Tuinstraat 73 PFO

Hoi 5.1.2e,

Dank voor deze nieuwe notitie. Ik vind dat deze in algemene zin prettiger en duidelijker leesbaar dan de versie van december. Dus dank daarvoor. In combinatie met de bijlage krijgen we een volledig beeld.

Enige vraag die voor mij nog wat blijft zweven, maar wellicht lees ik er dan toch over heen. Is het nu wel verlenen van de vergunning in zijn geheel niet stedenbouwkundig acceptabel - of - nog wel enigszins te motiveren?

Juist omdat dit dossier nog wel naar de rechtbank zal gaan (en deze notitie ook onderdeel kan worden van een WOO-verzoek) zou het nog kunnen helpen als daar een uitspraak over gedaan kan worden of de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid.

Hoor graag hoe jullie beiden dit zien.

Groeten,
5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*
Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Datum: woensdag, 14 januari 2026 om 18:15
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>, 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73 PFO

Goedenavond 5.1.2e en 5.1.2e,

Ik heb de bijgevoegde notitie en bijlage bij het vooroverleg en pfo ingediend.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e "
Sent: 1/16/2026 12:34:47 PM +00:00
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Tuinstraat 73 PFO

Hoi 5.1.2e ,

Ja dit sluit goed aan. Mooi dat we het daar dan overeen zijn.
Jij ook een goed weekend!
En tot maandag!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 16 januari 2026 13:28
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Tuinstraat 73 PFO

Hoi 5.1.2e ,

Zie onderstaande, dit is m.i. in lijn met het plan dat we gisteren al hebben bedacht. Dus in het PFO kunnen we deze lijn toelichten en in de verdere stukken ook zo motiveren.

Fijn weekend!

5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*
Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Datum: vrijdag, 16 januari 2026 om 10:00
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 PFO

Net uitgebreid met 5.1.2e gesproken. Wij hebben geconstateerd dat het BPO -achteraf bezien- men het vraagstuk eerder moeten agenderen en eigenlijk geen nieuw stedenbouwkundig advies had moeten uitbrengen. Er lag een besluit met overwegingen en het bouwplan is nagenoeg niets veranderd. Ook de rechtelijke uitspraak gaf daar geen aanleiding voor.

De “opvatting van een nieuwe stedenbouwkundig adviseur” was niet nodig geweest als we de oorspronkelijke motivatie / afweging hadden gebruikt. Als 5.1.2e vanuit die ogen nog naar het advies kan kijken dan kan het stuk wel een veel helderder worden. Kort gezegd… : kunnen we de eerdere advisering en het gemotiveerde besluit uit 2023 als basis blijven zien voor het besluit dat nu genomen moet worden.

Nieuwe interne adviezen waren feitelijk niet nodig geweest.

Kun je hier -in overleg met 5.1.2e- wat mee?

Groet
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 16 januari 2026 09:03
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Tuinstraat 73 PFO

Gisteren belde 5.1.2e mij nog even, mogelijk oplossing is ook om de advisering uit 2023 nadrukkelijker te combineren met de conclusie in het memo dat er ook anno 2026 reden is, dus vanuit stedenbouw gemotiveerd, om mee te werken.

Fijn dat je nog even met 5.1.2e in contact staat. Want dit dossier moet qua motivering straks wel staan.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*
Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Datum: vrijdag, 16 januari 2026 om 07:46
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Tuinstraat 73 PFO
Ik reageer in de loop van de ochtend nog op jouw vraag (probeer rond 9 uur eerst 5.1.2e te bereiken over zijn stedenbouwkundige advies)

Groet 5.1.2e

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: Thursday, January 15, 2026 3:12:35 PM
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Tuinstraat 73 PFO

Hoi 5.1.2e,

Dank voor deze nieuwe notitie. Ik vind dat deze in algemene zin prettiger en duidelijker leesbaar dan de versie van december. Dus dank daarvoor. In combinatie met de bijlage krijgen we een volledig beeld.

Enige vraag die voor mij nog wat blijft zweven, maar wellicht lees ik er dan toch over heen. Is het nu wel verlenen van de vergunning in zijn geheel niet stedenbouwkundig acceptabel - of - nog wel enigszins te motiveren?

Juist omdat dit dossier nog wel naar de rechtbank zal gaan (en deze notitie ook onderdeel kan worden van een WOO-verzoek) zou het nog kunnen helpen als daar een uitspraak over gedaan kan worden of de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid.

Hoor graag hoe jullie beiden dit zien.

Groeten,
5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*
Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Datum: woensdag, 14 januari 2026 om 18:15
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>, 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73 PFO
Goedenavond 5.1.2e en 5.1.2e,

Ik heb de bijgevoegde notitie en bijlage bij het vooroverleg en pfo ingediend.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

From: "PFO" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 12/12/2025 8:23:11 AM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Tuinstraat 73 PFO Rots

Ik haal het eraf!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Het PFO-coördinatieteam
Op donderdag bereikbaar via de PFO-telefoon: 5.1.2e
Of stuur een e-mail naar de gezamenlijke mailbox**:** 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 12 december 2025 09:19
Aan: PFO <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73 PFO Rots

Goedemorgen,

Ik wil het onderwerp Tuinstraat 73 graag van de PFO agenda af laten halen. We willen toch nog een keer op managementniveau naar de zaak kijken.

Sorry voor het ongemak.

En mochten er vragen zijn, dan hoor ik het graag!



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 8/5/2025 7:42:06 AM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>, '5.1.2e 5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Hoi 5.1.2e

We gaan ernaar kijken. Ik stuur zo een voorstel voor donderdagmorgen.

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 4 augustus 2025 17:09
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Dag 5.1.2e, 5.1.2e,

Ik zou graag jullie mening willen horen ten behoeve van het advies voor Tuinstraat 73.
Wat deze zaak lastig maakt, is dat het eerder – onder WABO – is vergund. Het is destijds door de rechter op een procedurele fout herroepen, waarop de aanvraag is ingetrokken. Nu probeert men het weer onder de Omgevingswet, met een ongewijzigd plan. In samenspraak met het BPO heb ik een negatief stedenbouwkundig advies geschreven, maar de 5.1.2e vindt de argumentatie niet toereikend om contrair te gaan op het voorgaande positieve advies.

Door bouwkundige maatregelen kan de negatieve weerslag op de privacy van de omwonenden worden gemitigeerd. Dan blijven alleen de argumenten ‘muurwerking’ en ‘ongewenste schaduwval’ over. Wellicht zien jullie nog meer gronden om de aanvraag af te wijzen? Kunnen wij de komende dagen een half uur in plannen om te brainstormen over de argumentatie?

Alvast bedankt!
~5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 1 juli 2025 11:14
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Hoi 5.1.2e,

Ik vind het nog wel vrij mager. Als ik naar het advies van de vorige keer kijk, de nota van zienswijzen en naar de beslissing op het bezwaarschrift, dan lees ik onder meer het volgende:

Advies vorige keer
Door een schuine kap toe te passen is het geheel niet zeer volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm er voor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren aangezien een kap dient te worden toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde (in het verlengde van de Van Karnebeekstraat) veel lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

En:
Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

En:

Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte

En:
Het perceel is kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

Nota van zienswijzen:
Aanvrager heeft haar aanvraag hierom aangepast in die zin, dat de dakkapel met ramen aan de zijde van de Van Karnebeekstraat 72 voorzien is van matglas en niet kunnen worden geopend.

Beslissing op bezwaar:
In het bestreden besluit is aan dit bezwaar reeds tegemoet gekomen door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van Tuinstraat 71. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op Van Karnebeekstraat 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op de privacy van bezwaarmakers. De (gewijzigde) tekeningen die bij de aanvraag en dus de omgevingsvergunning horen, bieden hier voldoende waarborgen voor.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat bij de beoordeling of een voorgenomen bouwplan een onevenredige inbreuk maakt op lichtinval en uitzicht van naburige percelen, niet voorbij kan worden gegaan aan de mogelijkheden waarin het bestemmingsplan, waarvan wordt afgeweken, reeds voorziet.8 Dat betekent dat er in dit geval dus rekening mee moet worden gehouden dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk volgens artikel 9.2.2 aanhef en onder e, onder 2, bestemmingsplan een bouwhoogte van 6 meter mag hebben. Alleen de extra nadelige effecten als gevolg van de afwijkingen van het bestemmingsplan dienen te worden beoordeeld in het kader van de te verrichten belangenafweging. Het bouwwerk is 40 centimeter te hoog. Dit verschil is volgens het college, zoals ook toegelicht in het bestreden besluit, niet dermate groot dat het de conclusie rechtvaardigt dat de woonsituatie op de naburige percelen onevenredig wordt aangetast.

In het nieuwe advies lees ik alleen dat er onder de wabo een vergunning is aangevraagd en verleend en verder lees ik niet waarom het advies nu opeens zoveel anders is dan toen. Dat moet echt wel terugkomen, anders lijkt het puur willekeur. Er moet toch worden verklaard waarom we nu opeens de andere kant op redeneren. Destijds was er blijkbaar ook al sprake van het voorzien van ramen van matglas en niet te openen. Dat was toen blijkbaar geen bezwaar voor de woonkwaliteit. Dat het nu anders is moet verklaard worden.

Je zou de aanvrager eventueel wel alvast kunnen informeren over het voornemen om te gaan weigeren en dan het advies meesturen. Dan moet daarna nog maar een beter advies worden gevraagd als we de reactie van aanvrager ook hebben. Maar beter is om eerst meer uitleg te vragen over het verschil in de adviezen aan stedenbouw. Voor een aanvrager komt dit namelijk echt heel vreemd over zo.

Het is ook van belang om aan aanvrager aan te geven of het Bbl technisch gezien wel mogelijk is om de ramen met matglas en als niet te openen uit te voeren, of dat dit onmogelijk is. Want dat is dan in feite de belangrijkste weigeringsgrond als dat niet mogelijk is op deze manier.

Kun je er zo mee verder?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e / 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag tot en met donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 30 juni 2025 15:04
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Hoi,

Wil je even meekijken? Ik wil vandaag of morgen het voornemen tot weigeren versturen. Kan dit op basis van bijgevoegd advies?

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 30 juni 2025 15:01
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Dag 5.1.2e,

Ik heb het advies nog bijgewerkt met het commentaar dat ik terugkreeg van 5.1.2e. Hierbij de aangepaste versie.
Ik kan mij vinden in de opmerking van 5.1.2e. Mijns inziens ontkracht mijn advies het voorgaande advies niet, maar vult deze wel aan met aspecten die in vorige advies niet of onvoldoende zijn afgewogen. Ik begrijp dat het lastig is om de twee adviezen juridisch te bolwerken, maar aan de kern van mijn advies kan ik niets veranderen zonder daarbij het standpunt van het BPO tegen te spreken.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 27 juni 2025 11:37
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Goedemorgen,

Lukt dit nog?

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 23 juni 2025 15:47
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Hallo,

Nog even een puntje van aandacht namens 5.1.2e: *Graag wel rekening moeten houden met het vorige advies wat is afgegeven vanuit BPO. Dus we kunnen bijvoorbeeld nu niet ineens zeggen dat het niet past in de buurt als we eerst gezegd hebben dat dat wel zo is. Dan moeten we wel aandacht besteden aan waarom wij het nu anders zien natuurlijk! Dus wel goed dat die adviezen op elkaar afgestemd zijn!*

Zou je dit nog willen aanpassen deze week? Ik heb nog 20 dagen qua termijn en wil uiterlijk vrijdag het voornemen tot weigeren versturen.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 19 juni 2025 15:18
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e

<5.1.2e>@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Hallo,

- Plan is niet bekeken door milieu. Zie hier ook geen reden voor.
- Gebruiksoppervlaktes lijken te kloppen.
- Op grond van de Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving 5.1.4, zouden wij alleen wat kunnen vinden van de bodem. Doordat er geen bodemonderzoek kan worden uitgevoerd omdat het een bestaand pand betreft, maar dat is wel een discutabele of die wel van toepassing is.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 17 juni 2025 13:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Dag allen,

Hierbij het stedenbouwkundig advies voor Tuinstraat 73. De hoofdlijn van het advies is dat er geen medewerking verleend moet worden, omdat het plan afwijkt van de stedenbouwkundige structuur op een manier die leidt tot ongewenste verdichting, met als resultaat afbreuk van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

@ 5.1.2e : zou jij het advies willen nalezen om te kijken of deze juridisch houdbaar is?
@ 5.1.2e zie jij nog aanvullingen in de redenering?

Dan heb ik nog vragen van algemene aard; wellicht kan jij daar antwoord op geven 5.1.2e ?

- Is het plan bekeken door Milieu?
- Is hun berekening van gebruiksoppervlakte correct?
- Zijn er binnen de ‘Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving 5.1.4 (gezondheid en milieu) ’ nog aanleidingen om geen medewerking te verlenen?

Met vriendelijke groeten,
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

From: '5.1.2e'
Sent: 8/21/2025 6:47:46 AM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>, '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Goedemorgen,
Pak jij (samen met 5.1.2e dit op richting 5.1.2e of 5.1.2e?
Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 20 augustus 2025 11:54
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies
Ja dat lijk mij een goed idee, 5.1.2e
Ik vind het namelijk moeizaam om een positief advies te schrijven waarbij de stedenbouwkundige bedenkingen niet worden benoemd. Die zijn reëel en het lijkt mij dat de omwonenden van ons verwachten dat wij die meewegen in het advies. Maar ik begrijp dat daardoor het procedureel gecompliceerd wordt.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 19 augustus 2025 13:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies
Hallo,
Dank voor het advies, echter is deze niet bruikbaar voor een besluit. Het is namelijk een negatief positief advies. Dit gaat geheid zorgen voor vragen en gedoe vanuit oogpunt van de aanvrager en buren wie een zienswijze hebben ingediend.
Misschien goed om 5.1.2e of 5.1.2e te vragen om een concept op te stellen, iemand met een frisse blik?
Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 18 augustus 2025 16:19
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies
Dag 5.1.2e,
Ik heb overleg gehad met 5.1.2e en 5.1.2e om te kijken of we een betere argumentatie voor weigering konden formuleren. Dat is niet gelukt. Daarom heb ik het advies aangepast en is het een positieve beoordeling geworden. Ik heb daarin wel de bedenkingen en de punten waarop afbreuk gedaan wordt benoemd, zodat het duidelijk is dat we die mee hebben genomen in de afweging.
Ik hoor graag of je met dit advies verder kunt met het vergunningsproces.

Met vriendelijke groeten,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 4 augustus 2025 17:09
Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies
Dag 5.1.2e, 5.1.2e,
Ik zou graag jullie mening willen horen ten behoeve van het advies voor Tuinstraat 73.
Wat deze zaak lastig maakt, is dat het eerder – onder WABO – is vergund. Het is destijds door de rechter op een procedurele fout herroepen, waarop de aanvraag is ingetrokken. Nu probeert men het weer onder de Omgevingswet, met een ongewijzigd plan. In samenspraak met het BPO heb ik een negatief stedenbouwkundig advies geschreven, maar de 5.1.2e vindt de argumentatie niet toereikend om contrair te gaan op het voorgaande positieve advies.
Door bouwkundige maatregelen kan de negatieve weerslag op de privacy van de omwonenden worden gemitigeerd. Dan blijven alleen de argumenten ‘muurwerking’ en ‘ongewenste schaduwval’ over. Wellicht zien jullie nog meer gronden om de aanvraag af te wijzen? Kunnen wij de komende dagen een half uur in plannen om te brainstormen over de argumentatie?
Alvast bedankt!
~5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 1 juli 2025 11:14
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies

Hoi 5.1.2e ,
Ik vind het nog wel vrij mager. Als ik naar het advies van de vorige keer kijk, de nota van zienswijzen en naar de beslissing op het bezwaarschrift, dan lees ik onder meer het volgende:

Advies vorige keer

Door een schuine kap toe te passen is het geheel niet zeer volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm er voor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren aangezien een kap dient te worden toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde (in het verlengde van de Van Karnebeekstraat) veel lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

En:

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

En:

Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte

En:

Het perceel is kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

Nota van zienswijzen:

Aanvrager heeft haar aanvraag hierom aangepast in die zin, dat de dakkapel met ramen aan de zijde van de Van Karnebeekstraat 72 voorzien is van matglas en niet kunnen worden geopend.

Beslissing op bezwaar:

In het bestreden besluit is aan dit bezwaar reeds tegemoet gekomen door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van Tuinstraat 71. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op Van Karnebeekstraat 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op de privacy van bezwaarmakers. De (gewijzigde) tekeningen die bij de aanvraag en dus de omgevingsvergunning horen, bieden hier voldoende waarborgen voor.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat bij de beoordeling of een voorgenomen bouwplan een onevenredige inbreuk maakt op lichtinval en uitzicht van naburige percelen, niet voorbij kan worden gegaan aan de mogelijkheden waarin het bestemmingsplan, waarvan wordt afgeweken, reeds voorziet.8 Dat betekent dat er in dit geval dus rekening mee moet worden gehouden dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk volgens artikel 9.2.2 aanhef en onder e, onder 2, bestemmingsplan een bouwhoogte van 6 meter mag hebben. Alleen de extra nadelige effecten als gevolg van de afwijkingen van het bestemmingsplan dienen te worden beoordeeld in het kader van de te verrichten belangenafweging. Het bouwwerk is 40 centimeter te hoog. Dit verschil is volgens het college, zoals ook toegelicht in het bestreden besluit, niet dermate groot dat het de conclusie rechtvaardigt dat de woonsituatie op de naburige percelen onevenredig wordt aangetast.

In het nieuwe advies lees ik alleen dat er onder de wabo een vergunning is aangevraagd en verleend en verder lees ik niet waarom het advies nu opeens zoveel anders is dan toen. Dat moet echt wel terugkomen, anders lijkt het puur willekeur. Er moet toch worden verklaard waarom we nu opeens de andere kant op redeneren. Destijds was er blijkbaar ook al sprake van het voorzien van ramen van matglas en niet te openen. Dat was toen blijkbaar geen bezwaar voor de woonkwaliteit. Dat het nu anders is moet verklaard worden.

Je zou de aanvrager eventueel wel alvast kunnen informeren over het voornemen om te gaan weigeren en dan het advies meesturen. Dan moet daarna nog maar een beter advies worden gevraagd als we de reactie van aanvrager ook hebben. Maar beter is om eerst meer uitleg te vragen over het verschil in de adviezen aan stedenbouw. Voor een aanvrager komt dit namelijk echt heel vreemd over zo.

Het is ook van belang om aan aanvrager aan te geven of het Bbl technisch gezien wel mogelijk is om de ramen met matglas en als niet te openen uit te voeren, of dat dit onmogelijk is. Want dat is dan in feite de belangrijkste weigeringsgrond als dat niet mogelijk is op deze manier.

Kun je er zo mee verder?

met vriendelijke groet

Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e / 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag tot en met donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 30 juni 2025 15:04
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies
Hoi,
Wil je even meekijken? Ik wil vandaag of morgen het voornemen tot weigeren versturen. Kan dit op basis van bijgevoegd advies?
Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 30 juni 2025 15:01
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies
Dag 5.1.2e,
Ik heb het advies nog bijgewerkt met het commentaar dat ik terugkreeg van 5.1.2e. Hierbij de aangepaste versie.
Ik kan mij vinden in de opmerking van 5.1.2e. Mijns inziens ontkracht mijn advies het voorgaande advies niet, maar vult deze wel aan met aspecten die in vorige advies niet of onvoldoende zijn afgewogen. Ik begrijp dat het lastig is om de twee adviezen juridisch te bolwerken, maar aan de kern van mijn advies kan ik niets veranderen zonder daarbij het standpunt van het BPO tegen te spreken.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 27 juni 2025 11:37
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies
Goedemorgen,
Lukt dit nog?
Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 23 juni 2025 15:47
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies
Hallo,
Nog even een puntje van aandacht namens 5.1.2e: *Graag wel rekening moeten houden met het vorige advies wat is afgegeven vanuit BPO. Dus we kunnen bijvoorbeeld nu niet ineens zeggen dat het niet past in de buurt als we eerst gezegd hebben dat dat wel zo is. Dan moeten we wel aandacht besteden aan waarom wij het nu anders zien natuurlijk! Dus wel goed dat die adviezen op elkaar afgestemd zijn!*
Zou je dit nog willen aanpassen deze week? Ik heb nog 20 dagen qua termijn en wil uiterlijk vrijdag het voornemen tot weigeren versturen.
Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 19 juni 2025 15:18
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies
Hallo,

- Plan is niet bekeken door milieu. Zie hier ook geen reden voor.
- Gebruiksoppervlaktes lijken te kloppen.
- Op grond van de Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving 5.1.4, zouden wij alleen wat kunnen vinden van de bodem. Doordat er geen bodemonderzoek kan worden uitgevoerd omdat het een bestaand pand betreft, maar dat is wel een discutabele of die wel van toepassing is.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 17 juni 2025 13:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Tuinstraat 73 --stedenbouwkundig advies
Dag allen,
Hierbij het stedenbouwkundig advies voor Tuinstraat 73. De hoofdlijn van het advies is dat er geen medewerking verleend moet worden, omdat het plan afwijkt van de stedenbouwkundige structuur op een manier die leidt tot ongewenste verdichting, met als resultaat afbreuk van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

@ 5.1.2e : zou jij het advies willen nalezen om te kijken of deze juridisch houdbaar is?
@ 5.1.2e zie jij nog aanvullingen in de redenering?
Dan heb ik nog vragen van algemene aard; wellicht kan jij daar antwoord op geven 5.1.2e ?

- Is het plan bekeken door Milieu?
- Is hun berekening van gebruiksoppervlakte correct?
- Zijn er binnen de ‘Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving 5.1.4 (gezondheid en milieu) ’nog aanleidingen om geen medewerking te verlenen?

Met vriendelijke groeten,
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 4/7/2026 8:31:12 AM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: Tuinstraat Zwolle

Hey 5.1.2e,

Ik heb laatst al even contact gehad met 5.1.2e over zijn advies. Volgens mij is die nu (zo goed als) gereed. De status van de nota is dat deze zo goed als rond is. Ik wil morgen nog even contact hebben met 5.1.2e over het een en ander en dan kan de nota tegengelezen worden.

Het besluit kan denk ik eind deze week of begin volgende week dus genomen worden!



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
E-mailadres: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 7 april 2026 09:12
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Tuinstraat Zwolle

Hoi 5.1.2e

Wat is de status van de nota voor de Tuinstraat 73? De aanvragers zijn het wachten zat.



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hotmail.com>
Verzonden: vrijdag 3 april 2026 12:11
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @hotmail.com>
Onderwerp: Tuinstraat Zwolle

5.1.2e en 5.1.2e,

De 2e aanvraag is 10-2-2025 ingediend. In deze periode is meermaals toegezegd dat er op korte termijn een vergunning zou komen.

We zijn 14 maand verder, er is weinig nieuws gebeurd tov de eerste aanvraag en we weten nog steeds niet wanneer de vergunning afgegeven gaat worden.

5.1.2e en 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e "
Sent: 1/20/2026 9:06:07 AM +00:00
To: "5.1.2e " <5.1.2e @hotmail.com>
Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: Vergunningaanvraag Tuinstraat

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e

Gisteren is jullie bouwplan besproken met de wethouder. Er is besloten om de vergunning te gaan verlenen.
Volgens mij hebben jullie vorige week (of die week ervoor) nog contact met 5.1.2e gehad en heeft ze aangegeven dat we nog wel de aangepaste daglichtberekening en de gehele notariële akte en koopovereenkomst, zodat we kunnen beoordelen dat er geen privaatrechtelijke belemmeringen zijn dat er een raam binnen 2 meter van de erfgrens wordt gerealiseerd. Dus hierbij de vraag om deze gegevens aan te leveren, zodat we de vergunning zo snel mogelijk kunnen verlenen.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 9 januari 2026 16:44
Aan: 5.1.2e " <5.1.2e @hotmail.com>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vergunningaanvraag Tuinstraat

Goedemiddag 5.1.2e en 5.1.2e

Ik zag dat jullie vandaag gebeld hadden. Ik was echter niet in staat om op te nemen.
Het is niet gelukt om maandag bij de wethouder in het PFO te komen. Dus ik koers nu op de maandag erop.

Voor nu een fijn weekend toegewenst.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 19 december 2025 08:55
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Vergunningaanvraag Tuinstraat

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e

Zoals jullie weten hebben wij afgelopen dinsdag nog een keer intern beraad gehad over jullie vergunningaanvraag. Hier is uitgekomen dat we de aanvraag met de wethouder gaan bespreken in een PFO, maar met het advies om de vergunning te verlenen.
De eerstvolgende mogelijkheid hiervoor is het PFO van 12 januari. Daar koers ik dan ook op. Mocht dit toch niet haalbaar zijn, dan laat ik dat weten.

Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik dat graag.

Alvast een fijne feestdagen toegewenst.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 1/9/2026 12:55:34 PM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Vergunningaanvraag 5.1.2e

Hoi,

Alles goed?

5.1.2e belde mij net met de vraag hoe het er nu voor staat en hoe ineens het nu weer positief is geworden. Ze waren benieuwd of het maandag op de agenda van PFO staat, maar zag het niet terugkomen in de agenda van Rots, dus ik ga ervanuit dat het niet gelukt is. Op welke datum koers je?
Ze willen graag willen weten met wat voor stuk er nu richting de wethouder wordt gegaan, dat het geen stuk is waar allemaal onwaarheden in staan.
Ze hadden jou ook al geprobeerd te bellen.



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 19 december 2025 08:55
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Vergunningaanvraag 5.1.2e

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e

Zoals jullie weten hebben wij afgelopen dinsdag nog een keer intern beraad gehad over jullie vergunningaanvraag. Hier is uitgekomen dat we de aanvraag met de wethouder gaan bespreken in een PFO, maar met het advies om de vergunning te verlenen.
De eerstvolgende mogelijkheid hiervoor is het PFO van 12 januari. Daar koers ik dan ook op. Mocht dit toch niet haalbaar zijn, dan laat ik dat weten.

Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik dat graag.

Alvast een fijne feestdagen toegewenst.

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "[redacted]" <[redacted]@hotmail.com>
Sent: 1/29/2026 10:22:39 AM +00:00
To: "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Cc: "[redacted]" <[redacted]@zwolle.nl>
Subject: Re: Vergunningaanvraag [redacted]

Dag [redacted],

Dank voor dit bericht. Wij zullen de aanpassingen en benodigde stukken zo snel mogelijk doen toekomen.

Met vriendelijke groet,
[redacted] en [redacted]

From: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Sent: Tuesday, January 20, 2026 9:06 AM
To: [redacted] <[redacted]@hotmail.com>
Cc: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Subject: RE: Vergunningaanvraag [redacted]

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Gisteren is jullie bouwplan besproken met de wethouder. Er is besloten om de vergunning te gaan verlenen.
Volgens mij hebben jullie vorige week (of die week ervoor) nog contact met [redacted] gehad en heeft ze aangegeven dat we nog wel de aangepaste daglichtberekening en de gehele notariële akte en koopovereenkomst, zodat we kunnen beoordelen dat er geen privaatrechtelijke belemmeringen zijn dat er een raam binnen 2 meter van de erfgrens wordt gerealiseerd. Dus hierbij de vraag om deze gegevens aan te leveren, zodat we de vergunning zo snel mogelijk kunnen verlenen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
[redacted]
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: [redacted]
E: [redacted]@zwolle.nl

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 januari 2026 16:44
Aan: "[redacted]" <[redacted]@hotmail.com>
CC: [redacted] <[redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vergunningaanvraag [redacted]

Goedemiddag [redacted] en [redacted]

Ik zag dat jullie vandaag gebeld hadden. Ik was echter niet in staat om op te nemen.
Het is niet gelukt om maandag bij de wethouder in het PFO te komen. Dus ik koers nu op de maandag erop.

Voor nu een fijn weekend toegewenst.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 19 december 2025 08:55
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Vergunningaanvraag 5.1.2e

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e

Zoals jullie weten hebben wij afgelopen dinsdag nog een keer intern beraad gehad over jullie vergunningaanvraag. Hier is uitgekomen dat we de aanvraag met de wethouder gaan bespreken in een PFO, maar met het advies om de vergunning te verlenen.
De eerstvolgende mogelijkheid hiervoor is het PFO van 12 januari. Daar koers ik dan ook op. Mocht dit toch niet haalbaar zijn, dan laat ik dat weten.

Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik dat graag.

Alvast een fijne feestdagen toegewenst.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 4/8/2026 9:12:07 AM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Vergunning woning Tuinstraat

Ha 5.1.2e,

Dank! Zou je dit maandag even schriftelijk willen agenderen voor pfo van Gerdien? Dan kan zij hier ook even kennis van nemen.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 7 april 2026 07:21
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Vergunning woning Tuinstraat

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e,

Zoals in het pfo afgesproken hierbij de onderbouwing voor de vergunning voor het realiseren van de woning aan de 5.1.2e. Deze onderbouwing gaat onderdeel uitmaken van het besluit om de vergunning te verlenen.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: '5.1.2e '
Sent: 4/14/2026 5:40:12 AM +00:00
To: '5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc: '5.1.2e 5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>, '5.1.2e 5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: RE: Vergunning woning Tuinstraat

Hoi 5.1.2e ,

Bedankt voor je terugkoppeling. We gaan de vergunning dan nu zo snel mogelijk verlenen.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 13 april 2026 20:28
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vergunning woning Tuinstraat

Hoi 5.1.2e

Gerdien heeft kennisgenomen van de onderbouwing en ze had geen opmerkingen. Ze zal zelf wethouder Guldemond (wijkwethouder Assendorp) en wethouder De Jong (wonen) nog even op de hoogte brengen van deze casus en de reuring die dit mogelijk geeft.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 9 april 2026 08:18
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vergunning woning Tuinstraat

Hoi 5.1.2e ,

Heb het geagendeerd voor maandag.



5.1.2e
5.1.2e

Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 8 april 2026 11:12
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vergunning woning Tuinstraat

Ha 5.1.2e ,

Dank! Zou je dit maandag even schriftelijk willen agenderen voor pfo van Gerdien? Dan kan zij hier ook even kennis van nemen.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 7 april 2026 07:21
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Vergunning woning Tuinstraat

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e ,

Zoals in het pfo afgesproken hierbij de onderbouwing voor de vergunning voor het realiseren van de woning aan de Tuinstraat. Deze onderbouwing gaat onderdeel uitmaken van het besluit om de vergunning te verlenen.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 4/13/2026 6:27:43 PM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: Vergunning woning Tuinstraat

Hoi 5.1.2e

Gerdien heeft kennisgenomen van de onderbouwing en ze had geen opmerkingen. Ze zal zelf wethouder Guldemond (wijkwethouder Assendorp) en wethouder De Jong (wonen) nog even op de hoogte brengen van deze casus en de reuring die dit mogelijk geeft.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 9 april 2026 08:18
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vergunning woning Tuinstraat

Hoi 5.1.2e,

Heb het geagendeerd voor maandag.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 8 april 2026 11:12
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vergunning woning Tuinstraat

Ha 5.1.2e,

Dank! Zou je dit maandag even schriftelijk willen agenderen voor pfo van Gerdien? Dan kan zij hier ook even kennis van nemen.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 7 april 2026 07:21
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e

<5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Vergunning woning Tuinstraat

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e ,

Zoals in het pfo afgesproken hierbij de onderbouwing voor de vergunning voor het realiseren van de woning aan de Tuinstraat. Deze onderbouwing gaat onderdeel uitmaken van het besluit om de vergunning te verlenen.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e "
Sent: 4/9/2026 6:18:21 AM +00:00
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Vergunning woning Tuinstraat

Hoi 5.1.2e ,

Heb het geagendeerd voor maandag.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 8 april 2026 11:12
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vergunning woning Tuinstraat

Ha 5.1.2e ,

Dank! Zou je dit maandag even schriftelijk willen agenderen voor pfo van Gerdien? Dan kan zij hier ook even kennis van nemen.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 7 april 2026 07:21
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Vergunning woning Tuinstraat

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e ,

Zoals in het pfo afgesproken hierbij de onderbouwing voor de vergunning voor het realiseren van de woning aan de Tuinstraat. Deze onderbouwing gaat onderdeel uitmaken van het besluit om de vergunning te verlenen.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 4/14/2026 5:40:12 AM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: Vergunning woning Tuinstraat

Hoi 5.1.2e,

Bedankt voor je terugkoppeling. We gaan de vergunning dan nu zo snel mogelijk verlenen.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: maandag 13 april 2026 20:28
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vergunning woning Tuinstraat

Hoi 5.1.2e

Gerdien heeft kennisgenomen van de onderbouwing en ze had geen opmerkingen. Ze zal zelf wethouder Guldemond (wijkwethouder Assendorp) en wethouder De Jong (wonen) nog even op de hoogte brengen van deze casus en de reuring die dit mogelijk geeft.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 9 april 2026 08:18
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vergunning woning Tuinstraat

Hoi 5.1.2e,

Heb het geagendeerd voor maandag.



5.1.2e
5.1.2e

Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 8 april 2026 11:12
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Vergunning woning Tuinstraat

Ha 5.1.2e ,

Dank! Zou je dit maandag even schriftelijk willen agenderen voor pfo van Gerdien? Dan kan zij hier ook even kennis van nemen.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 7 april 2026 07:21
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Vergunning woning Tuinstraat

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e ,

Zoals in het pfo afgesproken hierbij de onderbouwing voor de vergunning voor het realiseren van de woning aan de Tuinstraat. Deze onderbouwing gaat onderdeel uitmaken van het besluit om de vergunning te verlenen.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e "
Sent: 5/6/2025 8:42:21 AM +00:00
To: "5.1.2e " <5.1.2e @hotmail.com>
Cc:
Subject: RE: Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Goedemorgen 5.1.2e ,
Excuses, mijn reactie mail was blijven hangen in mijn postvak.
Hoeveel tijd heeft u extra nodig?
Met 'gegevens met betrekking tot parkeren' wordt bedoeld, dat er moet worden aangetoond of er parkeergelegenheid is voor de bijbehorende parkeerbehoefte.
Wij willen u nog wel het volgende meegeven. Er zijn zienswijzen ingediend met betrekking tot uw bouwplan in het kader van privacy, art. 5:50 BW. Indien u van ons als gemeente een positief besluit ontvangt, kunt u mogelijk het bouwplan op grond van privaatrecht alsnog niet uitvoeren.
Voorbeeld uitspraak
ECLI:NL:RVS:2020:1106, rechtsoverweging 2.4 (http://raadvanstate.nl/uitspraken/@120864/201905184-1-r1/#:~:text=Artikel%205%3A50%20van%20het,op%20dit%20erf%20uitzicht%20geven.)
2.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in de uitspraak van 20 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:523), bestaat voor het oordeel dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezene om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.
2.3. Zoals de Afdeling verder eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 31 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3539, kan uit de bewoordingen van artikel 5:50 van het BW worden afgeleid dat er een verschil bestaat tussen rechtstreeks uitzicht, rechthoekig gemeten vanaf de opening, en "schuin uitzicht". Uit de bewoordingen van artikel 5:50 van het BW kan naar het oordeel van de Afdeling niet zonder meer worden afgeleid dat onder het daarin verwoorde verbod ook het "schuin uitzicht" dient te worden begrepen. De Afdeling wijst in dit verband op haar uitspraak van 11 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2364, en haar uitspraak van 21 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1814, waarin dit in vergelijkbare zin is overwogen. Anders dan waarvan [appellanten] en de rechtbank uitgaan, heeft de Afdeling in die uitspraken al overwogen dat uit het arrest van de Hoge Raad van 13 juni 2003 niet kan worden afgeleid dat de Hoge Raad heeft uitgemaakt dat het verschil tussen rechtstreeks en zijdelings zicht geen rol speelt bij artikel 5:50 van het BW.
2.4. *Op basis van de door partijen overgelegde en ter zitting getoonde foto's stelt de Afdeling vast dat er vanaf de korte zijde van het door [vergunninghouder] gewenste balkon rechtstreeks zicht is op het naburige erf van [appellanten]. Omdat de korte zijde van het balkon rechtstreeks uitkijkt op dit erf, volgt de Afdeling het college niet in de stelling dat er om een hoekje moet worden gekeken en een kwartslag moet worden gedraaid om zicht te hebben op dit erf. De korte zijde van het voorziene balkon bevindt zich binnen twee meter van de grens met het erf van [appellanten] en heeft een open hekwerk met een hoogte van 1,20 m. Daarmee is er sprake van zicht op het erf binnen 2 m van de grenslijn als bedoeld in artikel 5:50 van het BW. Vanaf het balkon is er door de twee glazen lichtkoepels in het dak van de aanbouw van [appellanten] in ieder geval 's avonds met kunstmatige verlichting aan rechtstreeks zicht in hun woonkamer. Daargelaten of het zicht vanwege de bolling van de lichtkoepels overdag beperkt is, levert ook zicht dat wegens verlichting in de woonkamer beperkt is tot de avonduren, rechtstreeks zicht op als bedoeld in artikel 5:50 van het BW. Aangezien in het bouwplan geen voorzieningen zijn opgenomen om het rechtstreekse zicht weg te nemen, levert het bouwplan strijd op met artikel 5:50 van het BW. Dit betekent dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening voor het bouwplan in de weg staat. De rechtbank heeft dit niet onderkend.*

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 29 april 2025 20:20
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Re: Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Beste 5.1.2e,
Wij zijn druk bezig de gevraagde documenten te verzamelen, Wij verwachten echter niet dat dit lukt voor 1 mei aanstaande helaas.
Verder vroegen wij ons nog af wat u bedoelt met het punt 'gegevens met betrekking tot parkeren?
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verstuurd: donderdag, april 3, 2025 12:51:59 p.m.
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Onderwerp: Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Geachte 5.1.2e,
U heeft op 10 februari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning aan Tuinstraat 73, 8011 HB Zwolle.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

Bouwactiviteit (technisch)

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Uw aanvraag is nog niet volledig
Hierdoor kunnen wij niet beoordelen of uw aanvraag voldoet aan de landelijke regelgeving en wat de gevolgen zijn voor de fysieke leefomgeving.

De volgende gegevens ontbreken of zijn onvolledig

Bouwactiviteit (technisch) en Bouwactiviteit (omgevingsplan)

De gegevens en berekeningen met betrekking tot de voorzieningen ten behoeve van de daglichttoetreding, zoals de daglichtoppervlakte, reductiefactoren, equivalente daglichtoppervlakte (per verblijfsgebied en –ruimte).

Een ventilatiebalansberekening met de toevoer- en afvoercapaciteiten en de gegevens met betrekking tot de inrichting van de ventilatievoorziening. Dit geldt voor zowel de primaire als secundaire ruimten (verblijfsruimte, verblijfsgebied, verkeersruimte, toilet/badruimte, stallingsruimte etc.).

Berekening van de spuicapaciteit van de verblijfsgebieden en –ruimten.

Bescherming tegen binnendringen van ratten en muizen.

De voorzieningen voor de toevoer van lucht en de afvoer van lucht of verbrandingsgassen van verbrandingstoestellen en de leidingkokers.

De plaats, samenstelling en de inrichting van de uitmondingen van de rookkanalen en de ventilatiekanalen.

De brandpreventieve voorzieningen, zoals:

De brandwerendheid van de hoofddraagconstructie op bezwijken.

De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo).

Brand- en rookcompartimentering met aansluitdetails en prestatieniveaus (aandacht voor inwendige hoeken, spiegelsymmetrie).

Plaats rookmelders. Een woonfunctie heeft op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604.

Aanduiding van de gebruiksoppervlakten.

Aanduiding en afmetingen van de verblijfsgebieden en verblijfsruimten.

Aanduiding en afmeting ruimten volgens de terminologie van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Afmeting en samenstelling van trappen en hellingbanen (breedte, op- en aantrede, vrije hoogte boven de trap).

Afmeting vloerafscheidingen.

De situatietekening met de exacte positionering van het bouwwerk t.o.v. de perceelgrenzen (min. schaal 1:1000) met noordpijl en maatvoering van het bouwwerk. Hierop dienen alle gebouwen en bijgebouwen op uw perceel zijn aangegeven en het gebruik ervan.

Gegevens met betrekking tot parkeren.

Detailtekeningen van de goot, van het dakoverstek, van de boeilijst, van de fundering, van de borstwering, van de balustrade (min. schaal 1:5).

Foto’s van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing.

Wij bieden u de mogelijkheid om uw aanvraag aan te vullen
Dit kunt u doen tot en met 1 mei 2025. Wij adviseren u de bovenstaande opmerkingen en gegevens mee te nemen in uw aanvraag. Wij vragen u om alle gevraagde gegevens in één keer aan te leveren.

Omdat uw aanvraag niet compleet is, zetten wij de beslistermijn tijdelijk stop
De beslistermijn gaat weer verder op de datum waarop wij alle gevraagde gegevens hebben ontvangen. Of als we uw aanvullingen niet hebben ontvangen op 1 mei 2025, gaat de beslistermijn vanaf die datum weer verder.

Lever de aanvullingen op tijd in
U voorkomt daarmee dat wij uw aanvraag buiten behandeling moeten laten. Wij brengen hiervoor dan ook een deel van de kosten (leges) in rekening. Lukt het niet om de aanvullingen op tijd aan te leveren? Neem dan contact met ons op. Een aangevulde aanvraag betekent niet automatisch dat de vergunning wordt verleend. Wij verlenen de gevraagde vergunning als uw project niet in strijd is met de regelgeving.

Wij ontvangen de gegevens graag digitaal
Digitaal indienen doet u via het omgevingsloket, alleen als de aanvraag zelf ook via het omgevingsloket is ingediend. Is het niet mogelijk om via het omgevingsloket gegevens aan te leveren? In overleg kunt u de gegevens indienen via omgevingsvergunning@zwolle.nl.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

Aanvraagvereisten in het omgevingsplan, om te beoordelen of uw aanvraag volledig is

Artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht om de beslistermijn uit te stellen

Heeft u vragen?
Neem dan contact op met 5.1.2e, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE317122025 noemen?

met vriendelijke groet

Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

From: "5.1.2e" <5.1.2e@hotmail.com>
Sent: 5/7/2025 8:20:27 AM +00:00
To: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Re: Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Beste 5.1.2e,

Bijgevoegd enkele documenten waar verschillende punten vanuit de door u gevraagde lijst in aan de orde komen. De overige punten hebben wij opgevraagd bij onze architect. De architect verwacht het voor 1 juni aan te kunnen leveren, dan sturen wij u deze zsm op. In uw mail hieronder staan onze antwoorden.

U gaf aan: " *Wij willen u nog wel het volgende meegeven. Er zijn zienswijzen ingediend met betrekking tot uw bouwplan in het kader van privacy, art. 5:50 BW. Indien u van ons als gemeente een positief besluit ontvangt, kunt u mogelijk het bouwplan op grond van privaatrecht alsnog niet uitvoeren."*

Wij kunnen dit niet goed beoordelen, omdat wij niet weten over welke buren dit gaat. Ten aanzien van het perceel behorende bij Van Karnebeekstraat 70 geldt een recht van erfdienstbaarheid ten aanzien van de ramen en deuren aan de achterzijde van de woning. Indien het om buren van een ander perceel gaat, klopt dit dan wel? Want die uitspraak betrof een balkon, dat lijkt ons een andere situatie dan de onze? Is 5.1.2e hierbij aangesloten, want zij kent deze casus?

Ook wat betreft het parkeren is 5.1.2e op de hoogte, omdat dit eerder beoordeeld is in de vorige aanvraag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

From: 5.1.2e
Sent: Thursday, April 3, 2025 10:51 AM
To: 5.1.2e
Subject: Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Geachte 5.1.2e,

U heeft op 10 februari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning aan Tuinstraat 73, 8011 HB Zwolle.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Uw aanvraag is nog niet volledig

Hierdoor kunnen wij niet beoordelen of uw aanvraag voldoet aan de landelijke regelgeving en wat de gevolgen zijn voor de fysieke leefomgeving.

De volgende gegevens ontbreken of zijn onvolledig

Bouwactiviteit (technisch) en Bouwactiviteit (omgevingsplan)

- De gegevens en berekeningen met betrekking tot de voorzieningen ten behoeve van de daglichttoetreding, zoals de daglichtoppervlakte, reductiefactoren, equivalente daglichtoppervlakte (per verblijfsgebied en –ruimte). bijgevoegd
- Een ventilatiebalansberekening met de toevoer- en afvoercapaciteiten en de gegevens met betrekking tot de inrichting van de ventilatievoorziening. Dit geldt voor zowel de primaire als secundaire ruimten (verblijfsruimte, verblijfsgebied, verkeersruimte, toilet/badruimte, stallingsruimte etc.).bijgevoegd
- Berekening van de spuicapaciteit van de verblijfsgebieden en –ruimten. opgevraagd
- Bescherming tegen binnendringen van ratten en muizen. opgevraagd
- De voorzieningen voor de toevoer van lucht en de afvoer van lucht of verbrandingsgassen van verbrandingstoestellen en de leidingkokers. Volgens ons is dit niet aan de orde, er is geen sprake van verbrandingstoestellen.

- De plaats, samenstelling en de inrichting van de uitmondingen van de rookkanalen en de ventilatiekanalen. opgevraagd
- De brandpreventieve voorzieningen, zoals: opgevraagd, behalve rookmelders, die staan reeds ingetekend
  - De brandwerendheid van de hoofddraagconstructie op bezwijken.
  - De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo).
  - Brand- en rookcompartimentering met aansluitdetails en prestatieniveaus (aandacht voor inwendige hoeken, spiegelsymmetrie).
  - Plaats rookmelders. Een woonfunctie heeft op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604. deze stonden al getekend in de gestuurde plattegronden
- Aanduiding van de gebruiksoppervlakten. bijgevoegd in het nieuwe document
- Aanduiding en afmetingen van de verblijfsgebieden en verblijfsruimten. stonden al in het document met de plattegrond
- Aanduiding en afmeting ruimten volgens de terminologie van het Besluit bouwwerken leefomgeving. volgens ons staat dit ook in het document
- Afmeting en samenstelling van trappen en hellingbanen (breedte, op- en aantrede, vrije hoogte boven de trap). opgevraagd
- Afmeting vloerafscheidingen. opgevraagd
- De situatietekening met de exacte positionering van het bouwwerk t.o.v. de perceelgrenzen (min. schaal 1:1000) met noordpijl en maatvoering van het bouwwerk. Hierop dienen alle gebouwen en bijgebouwen op uw perceel zijn aangegeven en het gebruik ervan. opgevraagd
- Gegevens met betrekking tot parkeren. bijgevoegd
- Detailtekeningen van de goot, van het dakoverstek, van de boeilijst, van de fundering, van de borstwering, van de balustrade (min. schaal 1:5). bijgevoegd
- Foto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing. bijgevoegd

Wij bieden u de mogelijkheid om uw aanvraag aan te vullen

Dit kunt u doen tot en met 1 mei 2025. Wij adviseren u de bovenstaande opmerkingen en gegevens mee te nemen in uw aanvraag. Wij vragen u om alle gevraagde gegevens in één keer aan te leveren.

Omdat uw aanvraag niet compleet is, zetten wij de beslistermijn tijdelijk stop

De beslistermijn gaat weer verder op de datum waarop wij alle gevraagde gegevens hebben ontvangen. Of als we uw aanvullingen niet hebben ontvangen op 1 mei 2025, gaat de beslistermijn vanaf die datum weer verder.

Lever de aanvullingen op tijd in

U voorkomt daarmee dat wij uw aanvraag buiten behandeling moeten laten. Wij brengen hiervoor dan ook een deel van de kosten (leges) in rekening. Lukt het niet om de aanvullingen op tijd aan te leveren? Neem dan contact met ons op. Een aangevulde aanvraag betekent niet automatisch dat de vergunning wordt verleend. Wij verlenen de gevraagde vergunning als uw project niet in strijd is met de regelgeving.

Wij ontvangen de gegevens graag digitaal

Digitaal indienen doet u via het omgevingsloket, alleen als de aanvraag zelf ook via het omgevingsloket is ingediend. Is het niet mogelijk om via het omgevingsloket gegevens aan te leveren? In overleg kunt u de gegevens indienen via omgevingsvergunning@zwolle.nl.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- Aanvraagvereisten in het omgevingsplan, om te beoordelen of uw aanvraag volledig is
- Artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht om de beslistermijn uit te stellen

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met 5.1.2e, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE317122025 noemen?

met vriendelijke groet

Zwolle

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Afwezig op woensdag

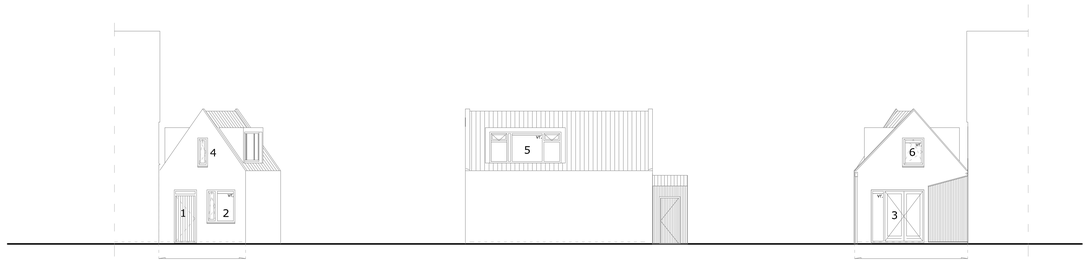
P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

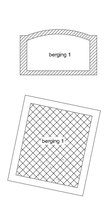
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

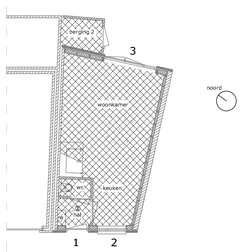
In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

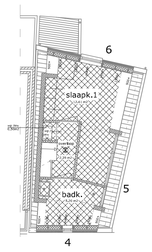
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3



- VOORGEVEL - - RECHTER ZIJGEVEL - - ACHTERGEVEL -







- KELDER -

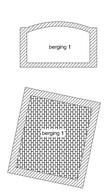
Gebruiksoppervlakte (overige gebruiksfunctie)

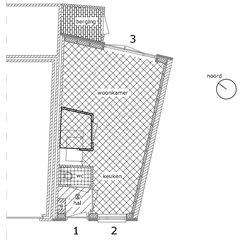
- BEGANE GROND -

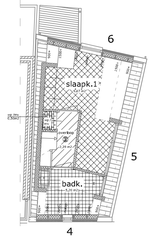
Gebruiksoppervlakte (woonfunctie)

- 1E VERDIEPING -

Gebruiksoppervlakte (woonfunctie)







- KELDER -

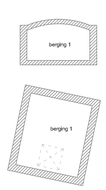
Onbenoemde ruimte (overige gebruiksfunctie)

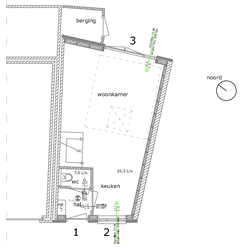
- BEGANE GROND -

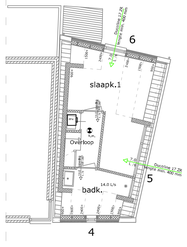
Verblijfsgebied (woonfunctie)
Verkeersruimte (woonfunctie)
Toiletruimte (woonfunctie)
Meterruimte (woonfunctie)
Onbenoemde ruimte (woonfunctie)

- 1E VERDIEPING -

Verblijfsgebied (woonfunctie)
Verkeersruimte (woonfunctie)
Toiletruimte (woonfunctie)
Onbenoemde ruimte (woonfunctie)







- KELDER -

- BEGANE GROND -

Ventilatie stromingsschema

- 1E VERDIEPING -

Ventilatie stromingsschema

GO VB

Kelder

Ruimte	Functie	Ben. volgens BB	GO in m²	VR in m²
Berging 1	Overige gebruiksfunctie	Onbenoemde ruimte	9,80	
Gebruiksoppervlakte	Woonfunctie		9,80 m²	

Begane grond

Ruimte	Functie	Ben. volgens BB	GO in m²	VR in m²
Meterkast	Woonfunctie	Meterruimte	0,27	
Hal	Woonfunctie	Verkeersruimte	1,6	
Woonk./Keuken	Woonfunctie	Verblijfsruimte	25,90	25,90
Toilet	Woonfunctie	Toiletruimte	1,19	
Berging 2	Woonfunctie	Onbenoemde ruimte	2,64	
Gebruiksoppervlakte	Woonfunctie		31,60 m²	
Verblijfsgebied	Woonfunctie		25,90 m2	

1e Verdieping

Ruimte	Functie	Ben. volgens BB	GO in m²	VR in m²
Overloop	Woonfunctie	Verkeersruimte	2,39	
Slaapkamer 1	Woonfunctie	Verblijfsruimte	12,61	9,67
CV / MV	Woonfunctie	Onbenoemde ruimte	0,50	
Badkamer	Woonfunctie	Badruimte	5,20	
Gebruiksoppervlakte	Woonfunctie		20,70 m2	
Verblijfsgebied	Woonfunctie		9,67 m2	

Totaal

Gebruiksoppervlakte	Woonfunctie	52,30 m2		
Verblijfsgebied	Woonfunctie	35,57 m2 =	68,01	%

Min. Eis: 55% ; aanwezig 65,12 % voldoet

DAGLICHT

Verblijfsgebied begane grond (woonkamer en keuken)

Eis volgens bouwbesluit:
Ae;i moet groter zijn dan 10 % van vloeroppervlakte

Oppervlakte verblijfsgebied bgg. 25,90 m²
25,9 x 10% = 2,59 m²

Kozijn	Ad;i	ά	β	Cb;i	Ae;i
2	1,19	25	0	0,78	0,93 m2
3	3,58	25	0	0,78	2,79 m2
Totaal					3,72 m2

Ae;i = 3,7 m2
Eis = 2,6 m2
Voldoet ja/nee Ja

Verblijfsgebied 1e verdieping

Eis volgens bouwbesluit:
Ae;i moet groter zijn dan 10 % van vloeroppervlakte

Oppervlakte verblijfsgebied verd. 9,67 m²
9,67 x 10% = 0,97 m²

Kozijn	Ad;i	ά	β	Cb;i	Ae;i
5	2,47	25	0	0,78	1,93 m2
6	1,3	25	0	0,78	1,01 m3
Totaal					2,9 m2

Ae;i = 2,9 m2
Eis = 1,0 m2
Voldoet ja/nee Ja

VENTILATIE BALANS

Roostermodel: Ducoline 17 ZR en Ducoline 23 ZR

Begane grond

Ruimte	Oppervlakte m2	Eis dm3/s/m2	Benodigd dm3/s	Aanvoer via	dm3/s	Afvoer naar	dm3/s	Wandopening cm²	Roosterlengte m²
Woonk./ keuken	25,90	0,9	23,3	Roosters	23,3	MV afzuigpunten	16,3		1,03
						Hal	7,0	84,0	
Hal	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Woonk./ keuken	8,0	wc	7,0	84,0	
Berging 1	9,80	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.	Overloop	1,0 n.v.t.		
Berging 2	2,64	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.		
Toilet	n.v.t.	n.v.t.	7,0	Hal	7,0	MV afzuigpunt	7,0	84,0	

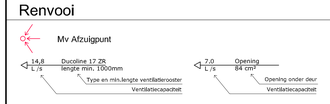
1e Verdieping

Ruimte	Oppervlakte m2	Eis dm3/s/m2	Benodigd dm3/s	Aanvoer via	dm3/s	Afvoer naar dm3/s		Wandopening cm²	Roosterlengte m²
Slaapkamer 1	12,61	0,9	11,3	Roosters	14,0	Overloop	14,0	168,0	0,65
Badkamer	n.v.t.	14	14,0	Overloop	14,0	Mv afzuigpunt	14,0	168,0	
Overloop 1e verd.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Slaapkamer 1	14,0	Badkamer	14,0	168,0	

Algemeen

- Particulier opdrachtgeverschap, min. eis: toetsen als bestaande bouw
- Ventilatie installatie volgens NEN 1087

Renvooi



Project : **Zwolle - Tuinstraat naast 71**
Het verbouwen van een pand tot woning

Onderdeel :	Tekeningen t.b.v. bouwbesluitberekeningen		
Opdrachtgever :	[redacted]		
Fase :	Bouwaanvraag	Status :	Voorlopig
Datum :	17 mei 2022	Schaal :	1:100

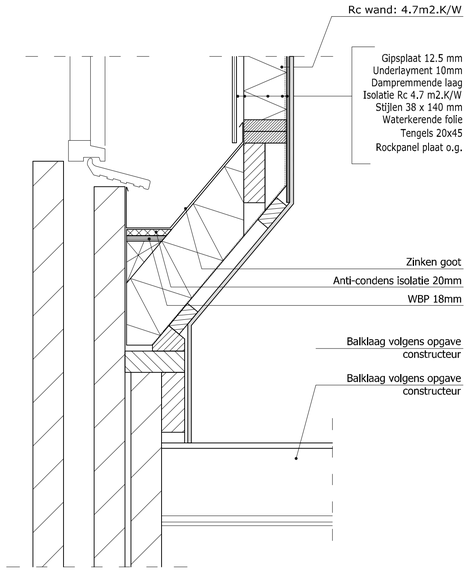
Gewijzigd :
A : 13-01-2023
B :
C :
D :
Werknr. : [redacted]
Bladnr. : BBS-01

SPIJKERBOER bouwadvies
Hogehulsstraat 3
8271 BR IJSSELMUIDEN
038 - 7851228
info@spijkerboerbouwadvies.nl
www.spijkerboerbouwadvies.nl

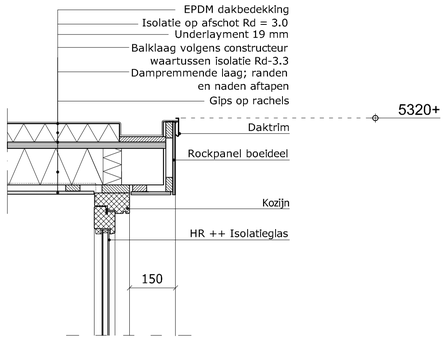
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

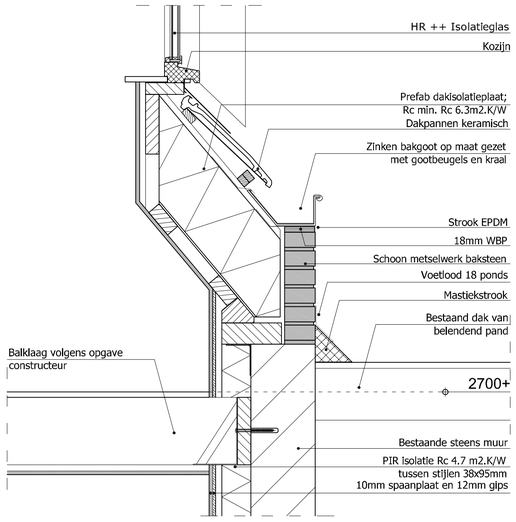
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1



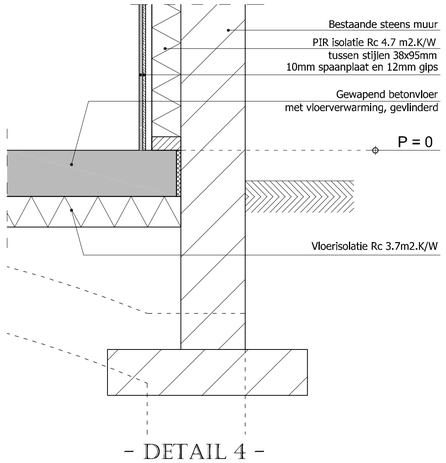
- DETAIL 1 -



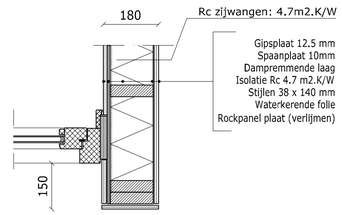
- DETAIL 2 -



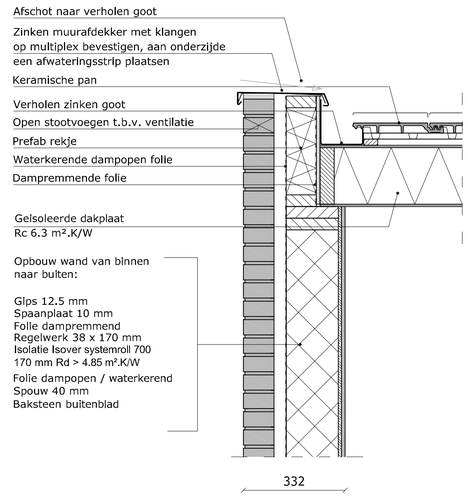
- DETAIL 3 -



- DETAIL 4 -



- DETAIL 5 -



DETAIL 6

Algemeen

- Maatvoering in het werk controleren
- Alle dragend uit te voeren constructieonderdelen volgens nadere opgave constructeur

Renvooi

- Metselwerk bestaand
- Baksteen nieuw
- Kalkzandsteen nieuw
- Lichte scheidingswand
- Beton
- HSB element
- Isolatie
- R.m. Rookmelder volgens tekening gekoppeld en aangesloten op lichtnet

Project : **Zwolle - Tuinstraat naast 71**

Het verbouwen van een pand tot woning

Onderdeel :	Principedetails		
Opdrachtgever :	5.1.2e		
Fase :	Definitief ontwerp	Status :	Voorlopig
Datum :	10 mei 2022	Schaal :	1:100

Gewijzigd :	
A :	17-05-2022
B :	
C :	
D :	

Werknr. : 5.1.2e

Bladnr. : DO-02

SPIJKERBOER bouwadvies
Hogehuisstraat 3
8271 BR IJSSELMUIDEN
038 - 7851228
info@spijkerboerbouwadvies.nl
www.spijkerboerbouwadvies.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Tuinstraat
Tuinstraat
Tuinstraat
Tuinstraat
68
70
72
62

Het onderwerp parkeren is in de vorige aanvraag ook uitgebreid beoordeeld. Zoals ook daar besproken is parkeren op eigen terrein niet mogelijk.

De aanvraag ziet op een omgevingsvergunning voor het realiseren van een klein woonhuis in de Stationsbuurt te Zwolle. Het betreft de verbouwing van een schuur, thans niet als garage in gebruik, naar een woonhuis. Het huis is circa 50 m2, bevat één slaapkamer, een keuken, een badkamer, zonder dat er sprake is van gedeelde voorzieningen. Het huis zal energielabel A+++ krijgen en gasloos zijn.

Wij willen het huisje gaan verhuren. Gelet op de locatie en de grootte verwachten wij dat de doelgroep een jong stel zal zijn. Dit omdat het huis zich dichtbij het openbaar vervoer bevindt, waardoor een groot deel van Nederland in korte tijd bereikbaar is. Ook bevindt het huis zich nabij de binnenstad, waardoor alle voorzieningen op loopafstand bereikbaar zijn.

Wij schatten in dat de nieuwe bewoners niet dan wel in zeer geringe mate gebruik gaan maken van een auto. Het station met alle bus- en treinverbindingen is immers om de hoek op loopafstand (400 meter) en ook de binnenstad (circa 500 meter) met alle uitgaans- en winkelgelegenheden is op loopafstand zeer goed bereikbaar. Een auto is voor dergelijke afstanden zeer onpraktisch. Wij schatten in dat de nieuwe bewoners het huis zullen selecteren op basis van deze locatie.

Gelet op de grootte van het perceel, de geldende bouwlimieten (in hoogtes) en onmogelijkheden in de omgeving, stuit het realiseren van een parkeergelegenheid op eigen terrein op overwegende bezwaren. Het is onmogelijk een parkeergelegenheid onder, boven of naast het huis te realiseren. Het huis zelf voldoet immers net aan alle minimale oppervlakte-eisen.

In de vorige aanvraag is een afspraak voor een 0-vergunning gemaakt. Ook is een toezegging gedaan omtrent het afsluiten van een abonnement op het parkeerterrein aan de Burgemeester van Roijensingel. Hier kunnen wij ons nog steeds in vinden.


dakkapel is
verwijderd na
dakvernieuwing

From: '5.1.2e'
Sent: 5/8/2025 12:54:01 PM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@hotmail.com>
Cc:
Subject: RE: Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Goedemiddag,
De uitspraak als ik bijgevoegd als voorbeeld dat als buren bezwaar hebben met betrekking tot art. 5:50 BW. Dank voor de informatie dat er een recht van erfdienstbaarheid geldt voor perceel Van Karnebeekstraat 70, kunt u dit nog iets meer specificeren wat u daarmee precies bedoeld of wat er geregeld is?
In het kader van de privacywetgeving mag ik kenbaar maken uit welke hoek wij de zienswijzen hebben ontvangen. Wij willen u alleen meegeven dat het wel een belemmering kan zijn voor uw bouwplan en de eventuele uitvoering hiervan.
5.1.2e is helaas met vakantie en pas 26 mei weer aanwezig dus haar kan ik op dit moment niet vragen hoe en wat. Zij is verder op afstand aangehaakt bij het dossier.
De termijn voor het aanleveren van de ontbrekende gegevens zal ik verlengen in ons systeem tot 1 juni 2025.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 mei 2025 10:20
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Re: Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Beste 5.1.2e,
Bijgevoegd enkele documenten waar verschillende punten vanuit de door u gevraagde lijst in aan de orde komen. De overige punten hebben wij opgevraagd bij onze architect. De architect verwacht het voor 1 juni aan te kunnen leveren, dan sturen wij u deze zsm op. In uw mail hieronder staan onze antwoorden.
U gaf aan: " *Wij willen u nog wel het volgende meegeven. Er zijn zienswijzen ingediend met betrekking tot uw bouwplan in het kader van privacy, art. 5:50 BW. Indien u van ons als gemeente een positief besluit ontvangt, kunt u mogelijk het bouwplan op grond van privaatrecht alsnog niet uitvoeren."*
Wij kunnen dit niet goed beoordelen, omdat wij niet weten over welke buren dit gaat. Ten aanzien van het perceel behorende bij Van Karnebeekstraat 70 geldt een recht van erfdienstbaarheid ten aanzien van de ramen en deuren aan de achterzijde van de woning. Indien het om buren van een ander perceel gaat, klopt dit dan wel? Want die uitspraak betrof een balkon, dat lijkt ons een andere situatie dan de onze? Is 5.1.2e hierbij aangesloten, want zij kent deze casus?
Ook wat betreft het parkeren is 5.1.2e op de hoogte, omdat dit eerder beoordeeld is in de vorige aanvraag.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e en 5.1.2e

From: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: Thursday, April 3, 2025 10:51 AM

To: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Subject: Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Geachte 5.1.2e,

U heeft op 10 februari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning aan Tuinstraat 73, 8011 HB Zwolle.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (technisch)

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Uw aanvraag is nog niet volledig

Hierdoor kunnen wij niet beoordelen of uw aanvraag voldoet aan de landelijke regelgeving en wat de gevolgen zijn voor de fysieke leefomgeving.

De volgende gegevens ontbreken of zijn onvolledig

Bouwactiviteit (technisch) en Bouwactiviteit (omgevingsplan)

· De gegevens en berekeningen met betrekking tot de voorzieningen ten behoeve van de daglichttoetreding, zoals de daglichtoppervlakte, reductiefactoren, equivalente daglichtoppervlakte (per verblijfsgebied en –ruimte). bijgevoegd

- Een ventilatiebalansberekening met de toevoer- en afvoercapaciteiten en de gegevens met betrekking tot de inrichting van de ventilatievoorziening. Dit geldt voor zowel de primaire als secundaire ruimten (verblijfsruimte, verblijfsgebied, verkeersruimte, toilet/badruimte, stallingsruimte etc.).bijgevoegd

· Berekening van de spuicapaciteit van de verblijfsgebieden en –ruimten. opgevraagd

· Bescherming tegen binnendringen van ratten en muizen. opgevraagd

· De voorzieningen voor de toevoer van lucht en de afvoer van lucht of verbrandingsgassen van verbrandingstoestellen en de leidingkokers. Volgens ons is dit niet aan de orde, er is geen sprake van verbrandingstoestellen.

· De plaats, samenstelling en de inrichting van de uitmondingen van de rookkanalen en de ventilatiekanalen. opgevraagd

· De brandpreventieve voorzieningen, zoals: opgevraagd, behalve rookmelders, die staan reeds ingetekend

· De brandwerendheid van de hoofddraagconstructie op bezwijken.

· De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo).

· Brand- en rookcompartimentering met aansluitdetails en prestatieniveaus (aandacht voor inwendige hoeken, spiegelsymmetrie).

· Plaats rookmelders. Een woonfunctie heeft op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604. deze stonden al getekend in de gestuurde plattegronden

· Aanduiding van de gebruiksoppervlakten. bijgevoegd in het nieuwe document

· Aanduiding en afmetingen van de verblijfsgebieden en verblijfsruimten. stonden al in het document met de plattegrond

· Aanduiding en afmeting ruimten volgens de terminologie van het Besluit bouwwerken leefomgeving. volgens ons staat dit ook in het document

· Afmeting en samenstelling van trappen en hellingbanen (breedte, op- en aantrede, vrije hoogte boven de trap). opgevraagd

· Afmeting vloerafscheidingen. opgevraagd

- De situatietekening met de exacte positionering van het bouwwerk t.o.v. de perceelgrenzen (min. schaal 1:1000) met noordpijl en maatvoering van het bouwwerk. Hierop dienen alle gebouwen en bijgebouwen op uw perceel zijn aangegeven en het gebruik ervan. opgevraagd
- Gegevens met betrekking tot parkeren. bijgevoegd
- Detailtekeningen van de goot, van het dakoverstek, van de boeilijst, van de fundering, van de borstwering, van de balustrade (min. schaal 1:5). bijgevoegd
- Foto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing. bijgevoegd

Wij bieden u de mogelijkheid om uw aanvraag aan te vullen

Dit kunt u doen tot en met 1 mei 2025. Wij adviseren u de bovenstaande opmerkingen en gegevens mee te nemen in uw aanvraag. Wij vragen u om alle gevraagde gegevens in één keer aan te leveren.

Omdat uw aanvraag niet compleet is, zetten wij de beslistermijn tijdelijk stop

De beslistermijn gaat weer verder op de datum waarop wij alle gevraagde gegevens hebben ontvangen. Of als we uw aanvullingen niet hebben ontvangen op 1 mei 2025, gaat de beslistermijn vanaf die datum weer verder.

Lever de aanvullingen op tijd in

U voorkomt daarmee dat wij uw aanvraag buiten behandeling moeten laten. Wij brengen hiervoor dan ook een deel van de kosten (leges) in rekening. Lukt het niet om de aanvullingen op tijd aan te leveren? Neem dan contact met ons op. Een aangevulde aanvraag betekent niet automatisch dat de vergunning wordt verleend. Wij verlenen de gevraagde vergunning als uw project niet in strijd is met de regelgeving.

Wij ontvangen de gegevens graag digitaal

Digitaal indienen doet u via het omgevingsloket, alleen als de aanvraag zelf ook via het omgevingsloket is ingediend. Is het niet mogelijk om via het omgevingsloket gegevens aan te leveren? In overleg kunt u de gegevens indienen via omgevingsvergunning@zwolle.nl.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- Aanvraagvereisten in het omgevingsplan, om te beoordelen of uw aanvraag volledig is

- Artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht om de beslistermijn uit te stellen

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met 5.1.2e, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE317122025 noemen?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

From: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 4/14/2026 5:36:03 AM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Re: Via e-mail verzenden: Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026)

👍

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Zwolle
Tel. 5.1.2e

From: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: Tuesday, April 14, 2026 7:31:21 AM
To: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: RE: Via e-mail verzenden: Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026)

Hoi 5.1.2e

Dat wil ik zeker. Ik heb dat in dit geval niet gedaan omdat het advies een uitvloeisel is van wat al eerder met 5.1.2e en 5.1.2e besproken is over dit dossier. Dus ik dacht eigenlijk dat het daarmee wel voldoende was afgestemd.

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verzonden: zondag 12 april 2026 19:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Via e-mail verzenden: Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026)

Hoi 5.1.2e

Wil je in de toekomst een dergelijk advies aan mij voorleggen, voordat hij naar het pfo gaat?

Dan kan ik invulling geven aan mijn rol als ambtelijk eindverantwoordelijk voor de BPO.

Bvd
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: '5.1.2e'
Sent: 4/14/2026 5:31:21 AM +00:00
To: '5.1.2e 5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Via e-mail verzenden: Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026)

Hoi 5.1.2e

Dat wil ik zeker. Ik heb dat in dit geval niet gedaan omdat het advies een uitvloeisel is van wat al eerder met 5.1.2e en 5.1.2e besproken is over dit dossier. Dus ik dacht eigenlijk dat het daarmee wel voldoende was afgestemd.

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: zondag 12 april 2026 19:33
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Via e-mail verzenden: Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026)

Hoi 5.1.2e

Wil je in de toekomst een dergelijk advies aan mij voorleggen, voordat hij naar het pfo gaat?

Dan kan ik invulling geven aan mijn rol als ambtelijk eindverantwoordelijk voor de BPO.

Bvd
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e "
Sent: 4/14/2026 5:37:38 AM +00:00
To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: Via e-mail verzenden: Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026)

Ah check, dank.
Heb zelf ook gereageerd met een gelijke strekking.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verzonden: maandag 13 april 2026 17:52
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Via e-mail verzenden: Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026)

Weet jij er ook even van 😊.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*
Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Datum: maandag, 13 april 2026 om 17:51
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Via e-mail verzenden: Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026)

Hoi 5.1.2e,

Volgens mij hebben we het over deze al eerder gehad, met de constatering dat 5.1.2e en ik even alert hadden moeten zijn op de afstemming.
Dit dossier dateert nog uit een moment (najaar 2025) dat we wat onduidelijkheid hadden over de vraag bij wie het BPO lag. Daarom heb ik aanvankelijk meegekeken en 5.1.2e erbij laten betrekken (omdat het punt vooral op stedenbouw / Atelier leek te zitten).

Dus denk niet dat 5.1.2e hier zozeer wat vergeten is, maar de onderlinge MT-afstemming een leermoment heeft gekregen (zoals dus al een keer geconstateerd tijdens een vergadering in ons MT, dacht januari).

Fijne avond!

5.1.2e

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*
Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Datum: zondag, 12 april 2026 om 19:33
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Onderwerp: Via e-mail verzenden: Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026)

Hoi 5.1.2e,

Wil je in de toekomst een dergelijk advies aan mij voorleggen, voordat hij naar het pfo gaat?

Dan kan ik invulling geven aan mijn rol als ambtelijk eindverantwoordelijk voor de BPO.

Bvd
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

From: "5.1.2e" <5.1.2e@hotmail.com>
Sent: 7/9/2025 6:12:41 AM +00:00
To: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Re: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Beste 5.1.2e

Kunt u voor ons schriftelijk kort uiteen zetten wat de weigeringsgronden zijn? Daarmee kunnen we ons voorbereiden op een gesprek.

Als we die informatie hebben dan zouden wij aanstaande donderdag om 1330 wel kunnen. Worden we ergens verwacht? Of is het per tel/online.

5.1.2e en 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verstuurd: dinsdag, juli 8, 2025 2:11:04 p.m.
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Geachte 5.1.2e,
Wij hebben uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning , op de locatie Tuinstraat 73 te Zwolle, beoordeeld en zijn tot de conclusie gekomen dat er geen medewerking kan worden verleend aan het gevraagde. Wij zijn voornemens om uw aanvraag te weigeren, omdat deze niet voldoet aan de voorwaarden tot vergunningverlening zoals benoemd in artikel 9 van het Omgevingsplan, onderdeel Assendorp.
Om toelichting te geven op ons voornemen tot weigeren nodigen wij u graag uit voor een gesprek. Heeft u misschien aanstaande donderdag 10 juli tussen 13:30 -17 uur ruimte in uw agenda? Of maandag 14 juli tussen 13:00 -17 uur?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: '5.1.2e '
Sent: 7/9/2025 7:17:37 AM +00:00
To: '5.1.2e ' <5.1.2e @hotmail.com>
Cc:
Subject: RE: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Goedemorgen,
Bijgevoegd de stedenbouwkundige afweging.
Kunt u naar het Stadskantoor aan het Lübeckplein 2 komen, dat praat naar mijn inziens het prettigst met elkaar?
U mag dan plaatsnemen aan de tafel op de 1e verdieping direct bij de trapopgang, daar kom ik u dan halen.
Ik heb mijn collega de stedenbouwkundig wie de afweging heeft opgesteld ook uitgenodigd voor dit gesprek en onze juridische ondersteuning voor eventuele toelichting.
Mochten er verder nog vragen zijn, dan kunt u mij bellen of mailen. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 9 juli 2025 08:13
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Re: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Beste 5.1.2e ,
Kunt u voor ons schriftelijk kort uiteen zetten wat de weigeringsgronden zijn? Daarmee kunnen we ons voorbereiden op een gesprek.
Als we die informatie hebben dan zouden wij aanstaande donderdag om 1330 wel kunnen. Worden we ergens verwacht? Of is het per tel/online.
5.1.2e en 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Verstuurd: dinsdag, juli 8, 2025 2:11:04 p.m.
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hotmail.com>
Onderwerp: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Geachte 5.1.2e ,
Wij hebben uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning , op de locatie Tuinstraat 73 te Zwolle, beoordeeld en zijn tot de conclusie gekomen dat er geen medewerking kan worden verleend aan het gevraagde. Wij zijn voornemens om uw aanvraag te weigeren, omdat deze niet voldoet aan de voorwaarden tot vergunningverlening zoals benoemd in artikel 9 van het Omgevingsplan, onderdeel Assendorp.
Om toelichting te geven op ons voornemen tot weigeren nodigen wij u graag uit voor een gesprek. Heeft u misschien aanstaande donderdag 10 juli tussen 13:30 -17 uur ruimte in uw agenda? Of maandag 14 juli tussen 13:00 -17 uur?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

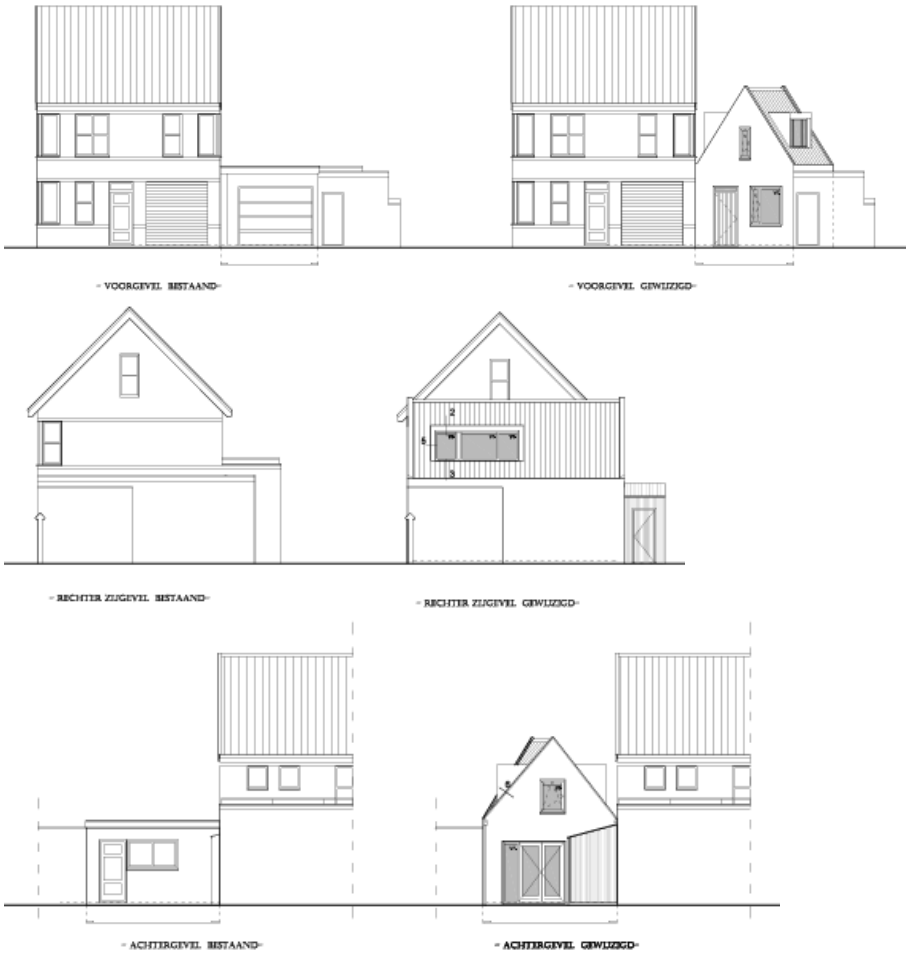
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

Zwolle

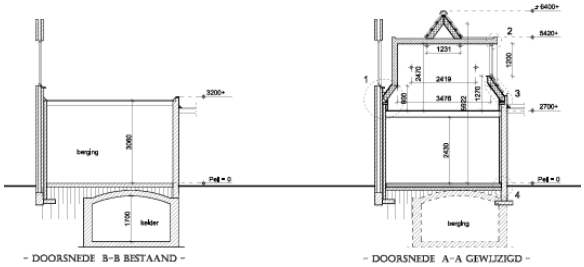
Bouwplan advies
Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Zaaknummer	0193ESUITE317122025
Betreft	Tuinstraat 73: plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning
Bestemming	Assendorp; enkelbestemming ‘Gemend – Bovenwoning - 1’, dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’

Algemeen:



Aanzichten, bestaand & nieuw



Doorsnede, bestaand & nieuw



Plattegrond, nieuw & bestaand

Overgangsrecht
De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is ingediend op of na 1 januari 2024. Dit betekent dat de Omgevingswet van toepassing is op deze aanvraag omgevingsvergunning.

Beschrijving van de geldende planologische situatie:
De aanvraag betreft een omgevingsplanactiviteit. Het Omgevingsplan Zwolle geeft mede de regels waaraan zo'n aanvraag getoetst wordt. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn onder andere de meest recente bestemmingsplannen die golden vóór 1 januari 2024. Daarnaast gelden ook nog de hemelwaterverordening, geurverordening en erfgoedverordening.

Het plan is strijdig met het Omgevingsplan Zwolle omdat:
- er wordt een hoofdgebouw gebouwd buiten het bouwvlak (bouwvlak ontbreekt);
- de maximum bouwhoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- de maximum goothoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- het autoparkeren niet wordt opgelost op eigen terrein.

Afwijken van het omgevingsplan

Buitenplans (BOPA)
Medewerking aan dit plan wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-toets). Daarbij moet het plan voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en instructies gegeven door het Rijk en de provincie. Indien de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betrekking heeft op een in het omgevingsplan opgenomen maatwerkregel, moet bij de ETFAL-toets rekening gehouden worden met de regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel. Ook moet worden voldaan aan eventueel van toepassing zijnde visies en beleidsregels**.**

Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

5.1.2 (externe veiligheid)
Niet van toepassing

5.1.3. (waterbelangen)
Niet van toepassing

5.1.4 (gezondheid en milieu)
Niet van toepassing

5.1.5 (landschappelijke- of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed)
Niet van toepassing

5.1.6 (behoud van ruimte voor toekomstige functies)
Niet van toepassing

5.1.7 (behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten)
Niet van toepassing

5.1.8 (toegankelijkheid)
Niet van toepassing

Provinciale instructieregels
Niet van toepassing

Instructies
Niet van toepassing

Projectbesluit
Niet van toepassing

Visies en beleid
Vormen geen beperkende factor.

Daarbij mag, om te bepalen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het plan in ieder geval geen onevenredige inbreuk van de volgende aspecten tot gevolg hebben:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

ETFAL
Het stedenbouwkundig beeld
Het plan betreft de verbouw van een garage tot woning, waarbij het gebruik wordt gewijzigd van berging naar woning. Dit perceel heeft in de bestaande situatie geen bouwvlak voor een hoofdwoning. Om te voldoen aan de minimaal benodigde oppervlakte voor een zelfstandige woonruimte, wordt een zadeldak met kapverdieping toegevoegd.

De vergunning is eerder aangevraagd en vergund onder WABO wetgeving, maar is middels een bezwaarprocedure van omwonenden door rechtelijke uitspraak herroepen en door de initiatiefnemer ingetrokken. Hetzelfde plan wordt nu wederom ingediend onder de Omgevingswet. Opgemerkt wordt dat er meerdere zienswijze zijn ingediend, waaruit blijkt dat het voorliggende plan niet onverdeeld positief door omwonenden wordt ontvangen. In de zienswijzen valt te lezen dat in het planproces onvoldoende participatie van omwonenden heeft plaatsgevonden. De zienswijzen worden met zorg in beschouwing genomen, waarbij wordt nagegaan of ze indicatief zijn voor een ongewenste verdichting van de stedenbouwkundige structuur.

De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit een bebouwingstypologie van voornamelijk halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Waar de hoeken van de bouwblokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtergebied en komen de achtergevels dichter bij elkaar te staan. Dit kan leiden tot afbreuk aan de goede woonsituatie door onvoldoende privé buitenruimte, onvoldoende (onderlinge) privacy, ongewenste schaduwval en muurwerking door beperking van uitzicht. Om deze afbreuk tegen te gaan, wordt in de omliggende stedenbouwkundige structuur bij de aansluiting tussen twee zijden van het bouwblok een tuin toegepast of eenlaags bebouwing met plak dak, zoals een garage.

De voorgestelde bouwmassa volgt niet deze bebouwingstypologie. Hoewel de nieuwe bouwmassa niet tot bezwaren leidt voor het straatbeeld, leidt het tot een ongewenste verdichting van de stedenbouwkundige structuur die zich uit in een onevenredige afbreuk van de woonsituatie; voor zowel de omliggende percelen, als de beoogde woning zelf. Dit aspect wordt als te bezwaarlijk gezien om medewerking te verlenen aan een uitzondering op het vigerende omgevingsplan.

De woonsituatie
Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte, wanneer dit strijdig is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld, wat niet is toegestaan. Doorgaans wordt hier geen uitzondering op het omgevingsplan voor verleend, omdat er een ongewenste verdichting ontstaat.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er bedenkingen ten aanzien van de voorgestelde privé buitenruimte (achtertuin); met in het bijzonder de beperkte afmeting en bezonning. De privé buitenruimte levert weinig meerwaarde voor de woonkwaliteit, wat de gebruiksduur en daarmee duurzaamheid van het plan niet ten goede komt.

De berging in de achtertuin heeft een oppervlakte van 2,6 m^2. Dit wordt aangevuld door een inpandige berging onder de trap. Het totaaloppervlak aan bergruimte op de begane grond is 5 m^2, waarmee wordt voldaan aan de beleidsregel.

In het plan wordt een raam gerealiseerd in de achtergevel, op de eerste verdieping. Dit raam wordt gesitueerd binnen 2 m van de erfgrens met het perceel aan de Van Karnebeekstraat 70. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onevenredig onder druk te staan. Dit kan ten dele worden opgeheven wanneer het raam als niet-transparant en niet-openend wordt uitgevoerd. Echter, dit leidt tot zorgen over de woonkwaliteit van het plan zelf.

In het plan wordt een dakkapel gerealiseerd op het dakvlak aan de rechter zijgevel. Deze dakkapel heeft een directe zichtlijn op het perceel aan de Van Karnebeekstraat 72. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onder druk te staan. Dit kan ten dele worden opgeheven wanneer het raam als niet-transparant en niet-openend wordt uitgevoerd. Echter, dit leidt tot zorgen over de woonkwaliteit van het plan zelf.

De bovengenoemde aspecten worden als te bezwaarlijk gezien om medewerking te verlenen aan een uitzondering op het vigerende omgevingsplan.

De verkeersveiligheid
Geen nadelige effecten.

De parkeergelegenheid
Dit wordt separaat getoetst door afdeling Verkeer.

De sociale veiligheid
Geen nadelige effecten.

De milieusituatie
Dit wordt separaat getoetst door afdeling Milieu.

De groenstructuur
Geen nadelige effecten.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Door de nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot de omliggende bebouwing, zijn er zorgen om de woonkwaliteit van de omgeving. Geconstateerd wordt dat het waarschijnlijk is dat de percelen aan de Van Karnebeekstraat 70 en 72 afbreuk van woonkwaliteit zullen ervaren als gevolg van schaduwval en muurwerking.

In het plan wordt een raam gerealiseerd in de achtergevel, op de eerste verdieping. Dit raam wordt gesitueerd binnen 2 m van de erfgrens met het perceel aan de Van Karnebeekstraat 70. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onevenredig onder druk te staan.
In het plan wordt een dakkapel gerealiseerd op het dakvlak aan de rechter zijgevel. Deze dakkapel heeft een directe zichtlijn op het perceel aan de Van Karnebeekstraat 72. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onder druk te staan.

De bovengenoemde aspecten worden als te bezwaarlijk gezien om medewerking te verlenen aan een uitzondering op het vigerende omgevingsplan.

Conclusie:
Geadviseerd wordt om geen medewerking te verlenen aan het plan, omdat er geen sprake is van een evenredige toedeling van functies aan locaties. De voorgestelde verdichting leidt tot een te sterke afbreuk van de woonkwaliteit in de directe omgeving.

Op te nemen vergunningvoorschriften
Geen.

From: "5.1.2e" <5.1.2e@hotmail.com>
Sent: 7/9/2025 8:05:19 AM +00:00
To: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Re: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Beste 5.1.2e

We zullen het document bestuderen en dan zien we elkaar morgen om 13.30 uur. Het document benoemt nog dat parkeren separaat is beoordeeld, is dat reeds gebeurd en zo ja, wat is dat oordeel?

Met vriendelijke groet, 5.1.2e en 5.1.2e

From: 5.1.2e
Sent: Wednesday, July 9, 2025 9:17:37 AM
To: 5.1.2e
Subject: RE: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Goedemorgen,

Bijgevoegd de stedenbouwkundige afweging.

Kunt u naar het Stadskantoor aan het Lübeckplein 2 komen, dat praat naar mijn inziens het prettigst met elkaar?

U mag dan plaatsnemen aan de tafel op de 1e verdieping direct bij de trapopgang, daar kom ik u dan halen.

Ik heb mijn collega de stedenbouwkundig wie de afweging heeft opgesteld ook uitgenodigd voor dit gesprek en onze juridische ondersteuning voor eventuele toelichting.

Mochten er verder nog vragen zijn, dan kunt u mij bellen of mailen. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 9 juli 2025 08:13
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Re: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Beste 5.1.2e,

Kunt u voor ons schriftelijk kort uiteen zetten wat de weigeringsgronden zijn? Daarmee kunnen we ons voorbereiden op een gesprek.

Als we die informatie hebben dan zouden wij aanstaande donderdag om 1330 wel kunnen. Worden we ergens verwacht? Of is het per tel/online.

5.1.2e en 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verstuurd: dinsdag, juli 8, 2025 2:11:04 p.m.

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Onderwerp: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Geachte 5.1.2e,
Wij hebben uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning , op de locatie Tuinstraat 73 te Zwolle, beoordeeld en zijn tot de conclusie gekomen dat er geen medewerking kan worden verleend aan het gevraagde. Wij zijn voornemens om uw aanvraag te weigeren, omdat deze niet voldoet aan de voorwaarden tot vergunningverlening zoals benoemd in artikel 9 van het Omgevingsplan, onderdeel Assendorp.
Om toelichting te geven op ons voornemen tot weigeren nodigen wij u graag uit voor een gesprek. Heeft u misschien aanstaande donderdag 10 juli tussen 13:30 -17 uur ruimte in uw agenda? Of maandag 14 juli tussen 13:00 -17 uur?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: '5.1.2e'
Sent: 7/10/2025 11:14:46 AM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@hotmail.com>
Cc:
Subject: RE: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Goedemiddag,
Het parkeeradvies is akkoord onder voorwaarden. De voorwaarde heeft te maken met het verkrijgen van een parkeervergunning.
Ik zal het advies dadelijk met u delen.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 9 juli 2025 10:05
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Re: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Beste 5.1.2e,
We zullen het document bestuderen en dan zien we elkaar morgen om 13.30 uur. Het document benoemt nog dat parkeren separaat is beoordeeld, is dat reeds gebeurd en zo ja, wat is dat oordeel?
Met vriendelijke groet, 5.1.2e en 5.1.2e

From: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: Wednesday, July 9, 2025 9:17:37 AM
To: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Subject: RE: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Goedemorgen,
Bijgevoegd de stedenbouwkundige afweging.
Kunt u naar het Stadskantoor aan het Lübeckplein 2 komen, dat praat naar mijn inziens het prettigst met elkaar?
U mag dan plaatsnemen aan de tafel op de 1e verdieping direct bij de trapopgang, daar kom ik u dan halen.
Ik heb mijn collega de stedenbouwkundig wie de afweging heeft opgesteld ook uitgenodigd voor dit gesprek en onze juridische ondersteuning voor eventuele toelichting.
Mochten er verder nog vragen zijn, dan kunt u mij bellen of mailen. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Verzonden: woensdag 9 juli 2025 08:13
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Beste 5.1.2e,
Kunt u voor ons schriftelijk kort uiteen zetten wat de weigeringsgronden zijn? Daarmee kunnen we ons voorbereiden op een gesprek.

Als we die informatie hebben dan zouden wij aanstaande donderdag om 1330 wel kunnen. Worden we ergens verwacht? Of is het per tel/online.
5.1.2e en 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verstuurd: dinsdag, juli 8, 2025 2:11:04 p.m.
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Onderwerp: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Geachte 5.1.2e,

Wij hebben uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning , op de locatie Tuinstraat 73 te Zwolle, beoordeeld en zijn tot de conclusie gekomen dat er geen medewerking kan worden verleend aan het gevraagde. Wij zijn voornemens om uw aanvraag te weigeren, omdat deze niet voldoet aan de voorwaarden tot vergunningverlening zoals benoemd in artikel 9 van het Omgevingsplan, onderdeel Assendorp.

Om toelichting te geven op ons voornemen tot weigeren nodigen wij u graag uit voor een gesprek. Heeft u misschien aanstaande donderdag 10 juli tussen 13:30 -17 uur ruimte in uw agenda? Of maandag 14 juli tussen 13:00 -17 uur?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "5.1.2e" <5.1.2e@hotmail.com>
Sent: 7/11/2025 10:21:29 AM +00:00
To: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Re: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Beste 5.1.2e

Allereerst nog bedankt voor het bieden van de gelegenheid om met elkaar in gesprek te gaan. Dit waarderen wij zeer.
We keken gisteren nog eens naar de tekeningen, maar we kunnen niet volgen dat er überhaupt zichtlijnen zouden zijn die inbreuk maken op de privacy van de bewoners van de Van Karnebeekstraat 72. De dakkapel aan die zijde is niet over de gehele lengte en enkel gericht op het schuurtje en de daaraan vastgemaakte overkapping voor houtopslag (niet ingetekend op de tekening, maar wel zichtbaar op bijgevoegde foto).

Met vriendelijke groet,
5.1.2e en 5.1.2e

Verzonden vanaf Outlook voor Android

From: 5.1.2e
Sent: Thursday, July 10, 2025 1:14:46 PM
To: 5.1.2e
Subject: RE: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Goedemiddag,
Het parkeeradvies is akkoord onder voorwaarden. De voorwaarde heeft te maken met het verkrijgen van een parkeervergunning.
Ik zal het advies dadelijk met u delen.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 9 juli 2025 10:05
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Re: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Beste 5.1.2e,
We zullen het document bestuderen en dan zien we elkaar morgen om 13.30 uur. Het document benoemt nog dat parkeren separaat is beoordeeld, is dat reeds gebeurd en zo ja, wat is dat oordeel?
Met vriendelijke groet, 5.1.2e en 5.1.2e

From: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: Wednesday, July 9, 2025 9:17:37 AM
To: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Subject: RE: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Goedemorgen,
Bijgevoegd de stedenbouwkundige afweging.
Kunt u naar het Stadskantoor aan het Lübeckplein 2 komen, dat praat naar mijn inziens het prettigst met elkaar?
U mag dan plaatsnemen aan de tafel op de 1e verdieping direct bij de trapopgang, daar kom ik u dan halen.
Ik heb mijn collega de stedenbouwkundig wie de afweging heeft opgesteld ook uitgenodigd voor dit gesprek en onze juridische ondersteuning voor eventuele toelichting.
Mochten er verder nog vragen zijn, dan kunt u mij bellen of mailen. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Verzonden: woensdag 9 juli 2025 08:13
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Beste 5.1.2e,
Kunt u voor ons schriftelijk kort uiteen zetten wat de weigeringsgronden zijn? Daarmee kunnen we ons voorbereiden op een gesprek.
Als we die informatie hebben dan zouden wij aanstaande donderdag om 1330 wel kunnen. Worden we ergens verwacht? Of is het per tel/online.
5.1.2e en 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verstuurd: dinsdag, juli 8, 2025 2:11:04 p.m.
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Onderwerp: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Geachte 5.1.2e,
Wij hebben uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning , op de locatie Tuinstraat 73 te Zwolle, beoordeeld en zijn tot de conclusie gekomen dat er geen medewerking kan worden verleend aan het gevraagde. Wij zijn voornemens om uw aanvraag te weigeren, omdat deze niet voldoet aan de voorwaarden tot vergunningverlening zoals benoemd in artikel 9 van het Omgevingsplan, onderdeel Assendorp.
Om toelichting te geven op ons voornemen tot weigeren nodigen wij u graag uit voor een gesprek. Heeft u misschien aanstaande donderdag 10 juli tussen 13:30 -17 uur ruimte in uw agenda? Of maandag 14 juli tussen 13:00 -17 uur?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Afwezig op woensdag

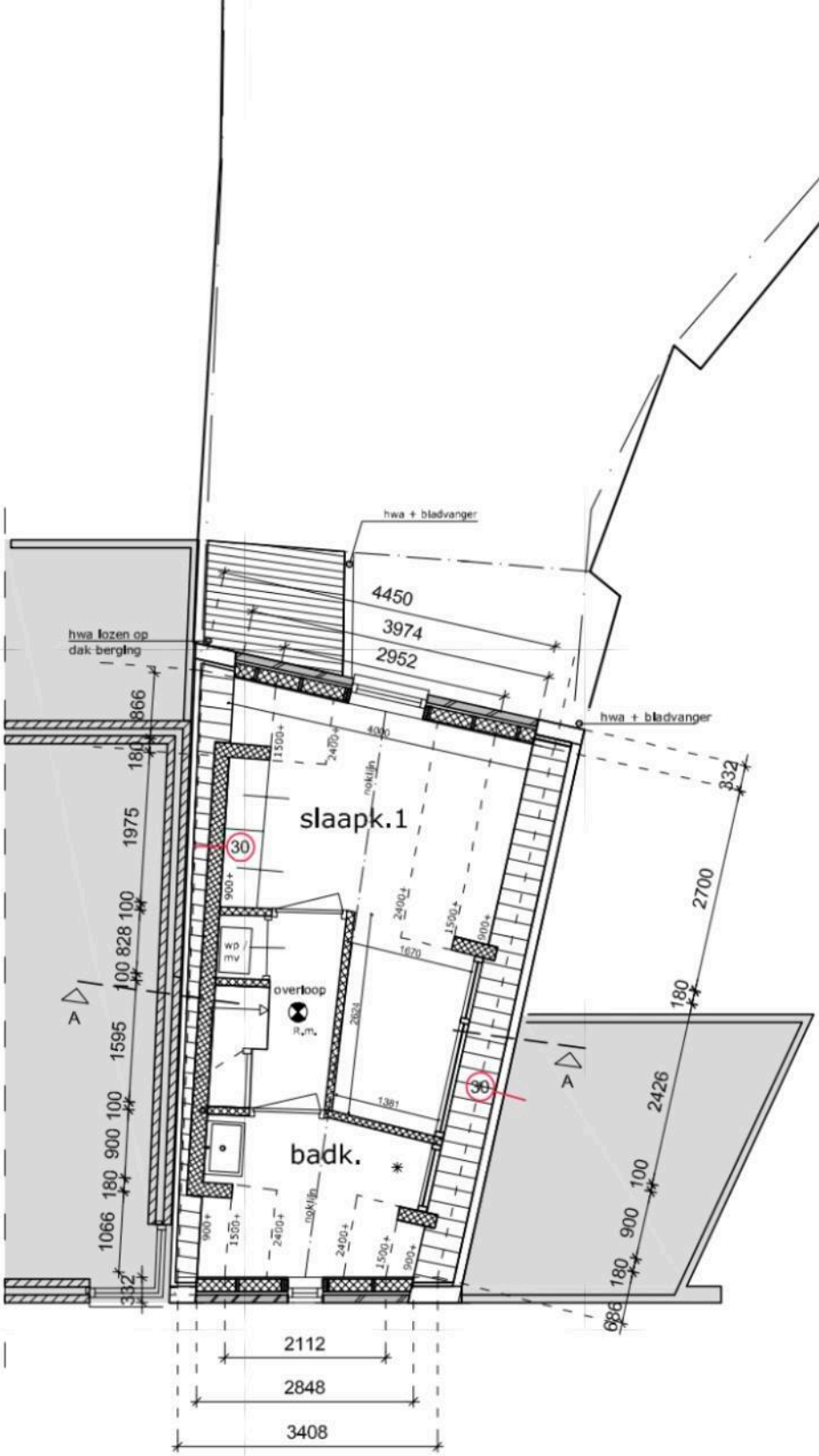
P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2



- 1E VERDIEPING GEWIJZIGD-


Google
© 2025 Google
erd

From: "5.1.2e" <5.1.2e@hotmail.com>
Sent: 7/30/2025 11:24:36 AM +00:00
To: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Re: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Beste 5.1.2e

Wij waren benieuwd of er al ontwikkelingen zijn?

Met vriendelijke groet,
5.1.2e en 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verstuurd: vrijdag, juli 11, 2025 12:21:30 p.m.
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Re: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Beste 5.1.2e

Allereerst nog bedankt voor het bieden van de gelegenheid om met elkaar in gesprek te gaan. Dit waarderen wij zeer.
We keken gisteren nog eens naar de tekeningen, maar we kunnen niet volgen dat er überhaupt zichtlijnen zouden zijn die inbreuk maken op de privacy van de bewoners van de Van Karnebeekstraat 72. De dakkapel aan die zijde is niet over de gehele lengte en enkel gericht op het schuurtje en de daaraan vastgemaakte overkapping voor houtopslag (niet ingetekend op de tekening, maar wel zichtbaar op bijgevoegde foto).

Met vriendelijke groet,
5.1.2e en 5.1.2e

Verzonden vanaf Outlook voor Android

From: 5.1.2e
Sent: Thursday, July 10, 2025 1:14:46 PM
To: 5.1.2e
Subject: RE: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Goedemiddag,
Het parkeeradvies is akkoord onder voorwaarden. De voorwaarde heeft te maken met het verkrijgen van een parkeervergunning.
Ik zal het advies dadelijk met u delen.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 9 juli 2025 10:05
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Re: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Beste 5.1.2e,
We zullen het document bestuderen en dan zien we elkaar morgen om 13.30 uur. Het document benoemt nog dat parkeren separaat is beoordeeld, is dat reeds gebeurd en zo ja, wat is dat oordeel?
Met vriendelijke groet, 5.1.2e en 5.1.2e

From: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: Wednesday, July 9, 2025 9:17:37 AM
To: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Subject: RE: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Goedemorgen,
Bijgevoegd de stedenbouwkundige afweging.
Kunt u naar het Stadskantoor aan het Lübeckplein 2 komen, dat praat naar mijn inziens het prettigst met elkaar?
U mag dan plaatsnemen aan de tafel op de 1e verdieping direct bij de trapopgang, daar kom ik u dan halen.
Ik heb mijn collega de stedenbouwkundig wie de afweging heeft opgesteld ook uitgenodigd voor dit gesprek en onze juridische ondersteuning voor eventuele toelichting.
Mochten er verder nog vragen zijn, dan kunt u mij bellen of mailen. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Verzonden: woensdag 9 juli 2025 08:13
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Onderwerp: Re: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Beste 5.1.2e,
Kunt u voor ons schriftelijk kort uiteen zetten wat de weigeringsgronden zijn? Daarmee kunnen we ons voorbereiden op een gesprek.
Als we die informatie hebben dan zouden wij aanstaande donderdag om 1330 wel kunnen. Worden we ergens verwacht? Of is het per tel/online.
5.1.2e en 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>
Verstuurd: dinsdag, juli 8, 2025 2:11:04 p.m.
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Onderwerp: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025
Geachte 5.1.2e,
Wij hebben uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning , op de locatie Tuinstraat 73 te Zwolle, beoordeeld en zijn tot de conclusie gekomen dat er geen medewerking kan worden verleend aan het gevraagde. Wij zijn voornemens om uw aanvraag te weigeren, omdat deze niet voldoet aan de voorwaarden tot vergunningverlening zoals benoemd in artikel 9 van het Omgevingsplan, onderdeel Assendorp.
Om toelichting te geven op ons voornemen tot weigeren nodigen wij u graag uit voor een gesprek. Heeft u misschien aanstaande donderdag 10 juli tussen 13:30 -17 uur ruimte in uw agenda? Of maandag 14 juli tussen 13:00 -17 uur?



5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

From: "Omgevingsvergunning" <omgevingsvergunning@zwolle.nl>
Sent: 3/6/2025 8:06:05 AM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>, '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>, '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: RE: zienswijze zaak 0193ESUITE317122025 Tuinstraat 73

Goedemorgen, Er zijn nog 2 zienswijzen aan de zaak gehangen.
Groetjes,
5.1.2e

Van: Omgevingsvergunning
Verzonden: donderdag 6 maart 2025 08:51
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: zienswijze zaak 0193ESUITE317122025 Tuinstraat 73
Goedemorgen,
Er is een zienswijze ingediend voor zaak 0193ESUITE317122025 Tuinstraat 73.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Ruimtelijke onderbouwing Van Karnebeekstraat 107-109

Het stedenbouwkundig beeld
De bebouwing aan Van Karnebeekstraat is zeer divers. Deze diversiteit uit zich in verschillende bouw- en goothoogten en kapvormen. Op basis van het bestemmingsplan gelden er in deze rij (dit bebouwingsblok) verschillende bouw- en goothoogten. Zo zijn er goothoogten opgenomen van minder en meer dan 9 meter. Voor het aangrenzende pand op nummer 105 geldt een maximale goothoogte van 10 meter. Het voorliggende plan voorziet in een rechte gevel zonder schuine kap aan de achterzijde voor beide panden met een goothoogte van 10,07 meter. De maximale bouwhoogte van 15 meter wordt niet benut waardoor het volume in verhouding tot de maximale bestemmingsplanmogelijkheden niet overheersend is in relatie tot de omliggende bebouwing. De extra goothoogte past op 7 centimeter na binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Het negatieve effect van deze extra 7 centimeter is verwaarloosbaar.

Gezien de grote diversiteit in goothoogten in dit blok is de aangevraagde goothoogte niet storend. Er zit circa 14 meter afstand tussen de achtergevel en de achtergevel van de meest dichtstbijzijnde woningen aan de andere zijde van dit blok. Deze afstand geeft geen aanleiding om aan te nemen dat de extra goothoogte tot onevenredig nadelige effecten zal leiden voor de tegenover gelegen woningen. Zeker niet wanneer dit wordt afgezet tegen de maximale bouwhoogte die is toegestaan op basis van het bestemmingsplan.

De extra goothoogte zal het bebouwingsbeeld voor zover zichtbaar vanaf de straatzijde, vanaf de Van der Laenstraat, niet of nauwelijks beïnvloeden.

Woonsituatie
Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. De woningen voldoen aan de beleidsregel zelfstandige woonruimte, welke is geborgd in het parapluplan, als het gaat om minimale gebruiksoppervlakten voor wonen en bergruimten. Er zijn verder geen aspecten in het plan die onevenredig nadelige effecten geven op de woonsituatie van omwonenden.

Verkeerveiligheid
Het plan zal geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid.

Parkeren
De parkeeropgave wordt niet op eigen terrein opgelost. Dit is ook geen mogelijkheid omdat er geen reëel te creëren ruimte is voor parkeerplaatsen op eigen terrein. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou het dan ook niet realistisch en gewenst zijn om het parkeren op eigen terrein te realiseren.

Om te toetsen of dit plan voldoet aan het parapluplan parkeren wordt deze getoetst aan de parkeerregeling zoals die door de gemeente Zwolle in 2016 is vastgesteld. In deze regeling is een stappenplan opgenomen die hieronder gevolgd zal worden.

Stap 1, Bepalen parkeeropgave

Er moet, afhankelijk van de omvang, de bestemming, de functie en het gebruik van het gebouw en/of terrein, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's parkeerruimte op het eigen terrein worden aangelegd conform de parkeeropgave.
De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de in het bij de Parkeerregeling bijgevoegde kaartbeeld aangegeven indeling. Een berekening die resulteert in een getal met een decimaal, wordt bij decimalen van 4 of lager afgerond naar hetzelfde getal en bij decimalen hoger dan 4 afgerond naar het eerstvolgend getal.

Bestaande parkeerbehoefte.

In de bestaande situatie is er sprake van een religiegebouw en 2 appartementen. Beide gebruiksfuncties hebben een andere parkeerbehoefte en worden afzonderlijk bepaald en verwerkt in een parkeerbalans. Doordat er sprake is van meerdere functies wordt er rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages zoals door de CROW wordt gehanteerd. Door de aanvrager is aangegeven dat de religiefunctie op een doordeweekse avond en op zater- en zondag worden gebruikt. De aanwezigheidspercentages worden hierop aangepast. Voor deze ontwikkeling geldt de stedelijkheidsgraad "schil centrum - sterk stedelijk."

Voor het gebruik van de religiegebouw geldt het parkeerkengetal 0,15 parkeerplaatsen per zitplaats. De functie heeft 70 zitplaatsen waardoor de parkeerbehoefte 10,5 parkeerplaatsen is. De CROW hanteert voor dit gebruik geen onderscheid tussen gebruikers en bezoekers. Voor een plechtigheid tijdens een begrafenis (97%) en/of crematie (99%) hanteert de CROW een gemiddelde percentage van 98% bezoekers. Voor een religieuze plechtigheid zal dit vergelijkbaar zijn en daarom passend geacht.

De aanvrager heeft aangegeven dat de 2 appartementen vallen in de categorie "huur, appartement, midden/goedkoop." De huurprijzen zijn door aanvrager per mail bevestigd en vallen binnen genoemde categorie. Het parkeerkengetal voor deze woningen komt uit op 1,10 parkeerplaatsen met als aandeel bezoekers 0,30 parkeerplaatsen per woning.

Nieuwe parkeerbehoefte.

Het gebruik in de nieuwe situatie zal bestaan uit 6 appartementen. Deze appartementen vallen in de categorie "huur, appartement, midden/goedkoop." De per mail gegeven huurprijzen zijn richtprijzen en deze vallen binnen de genoemde categorie. Het parkeerkengetal voor deze woningen komt uit op 1,10 parkeerplaatsen met als aandeel bezoekers 0,30 parkeerplaatsen per woning.

In de parkeerbalans is ook de parkeerbehoefte voor de nieuwe situatie opgenomen. Op basis van dubbelgebruik is rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages.

De parkeeropgave voor dit bouwplan is bepaald op 3 parkeerplaatsen welke op verschillende momenten optreedt. De grondslag voor het besluiten tot binennplanse afwijking zijn artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de beleidsregel Parkeernormen 2016.

	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdagavond (zonder bijeenkomst)	Werkdagavond (met bijeenkomst)	Werkdag-nacht	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Gebruikers	2	2	2	2	3	3	2	2	2
Bezoekers	0	0	1	-9	0	0	-10	-9	-10
Totaal	**2**	**2**	**3**	**-7**	**3**	**3**	**-8**	**-7**	**-8**
Parkeeropgave bouwplan (afgerond)									

Voor een normale werkdag is de parkeeropgave 2 parkeerplaatsen t.b.v. gebruikers en 1 parkeerplaats ten behoeve van bezoekers. Op een werkdagnacht en koopavond is de parkeeropgave 3 parkeerplaatsen t.b.v. gebruikers.

De parkeeropgave voor gebruikers komt uit op 3 parkeerplaatsen op de werkdagnacht en/of koopavond en voor bezoekers uit op 1 parkeerplaats op een werkdagavond. In de bestaande situatie waren 2 á 3 avonden van de week in gebruik door het religiegebouw en 2 á 3 avonden daardoor ook niet. De parkeeropgave op werkdagavonden waarbij de religiefunctie niet in gebruik is wordt als bepalend geacht omdat deze voor de omgeving invloed op de parkeerdruk heeft.

Stap 2, Parkeren eigen terrein

Op eigen terrein worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor niet wordt voldaan aan de eis om de parkeeropgave op eigen terrein te realiseren.

Om de parkeeropgave op eigen terrein te kunnen realiseren dient een deel van de bebouwing gesloopt te worden en zal het bebouwingsdeel aangetast worden. Tevens zal voor parkeren op eigen terrein een in-/uitritvoorziening gerealiseerd dienen te worden welke uit verkeersveiligheidsoverwegingen niet vergund kan worden.

Stap 3, Parkeren in openbare ruimte

Alleen als er niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen en er ook stedenbouwkundige bezwaren zijn om het parkeren op eigen terrein op te lossen, kan gekeken worden of (een deel van) de parkeeropgave van het plan in de openbare ruimte binnen het invloedgebied van het plan kan worden opgelost.

Voor het aandeel gebruikers kan dat, indien:

- In een parkeervergunningengebied het maximaal aantal uit te geven parkeervergunningen van de parkeersector niet is en/of door toevoeging van het plan niet wordt bereikt
- In een parkeervergunningengebied het maximaal aantal uit te geven parkeervergunningen van de parkeersector is en/of door toevoeging van het plan wordt overschreden, alleen onder de voorwaarde dat het gebouw op de POET-lijst wordt geplaatst en dat het aannemelijk en gewaarborgd is dat op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied en/of op een bij de functie van het plan behorende maximale acceptabele loopafstanden.
- Door een maatregel geen of minder dan de nodige parkeergelegenheden dan wel laad- of losruimte noodzakelijk is.

De ruimte in uit te geven parkeervergunningen in een parkeersector ten behoeve van gebruikers en/of een toevoeging aan de parkeerdruk in het invloedgebied van een plan

die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning en/of het toestaan van een plaan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

Op 17 augustus 2021 waren 366 van de 370 van de beschikbare vergunningen uitgegeven. Echter is de volledige beschikbare ruimte al in aanmerking genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Hierdoor kan dit bouwplan niet in aanmerking komen voor een parkeerkeervergunning.

De aanvrager heeft aangeven gebruik te willen maken van de “nulvergunningen-optie met abonnementen van gemeentelijke accomodaties.” Aan de vergunning zijn voorschriften gekoppeld onder meer om te waarborgen dat er gebruik wordt gemaakt van parkeerabonnementen voor gemeentelijke parkeeraccommodaties.

Parkeeropgave bezoekersdeel

Voor het aandeel bezoekers wordt alleen afwijking verleend voor zover de parkeerdruk binnen het invloedgebied door het plan voor het aandeel bezoekers onder de 80% is en blijft, tenzij het aannemelijk en gewaarborgd is dat op andere wijze in de parkeeropgave voor het aandeel bezoekers is voorzien binnen het invloedgebied.

De aanvrager heeft een parkeerdrukonderzoek aangeleverd waaruit blijkt dat de parkeerdruk binnen het invloedgebied voor het straatparkeren onder de 80% is en blijft. Volgens het onderzoek zijn op het maatgevend moment (werkdagavond) maximaal 38 van de 125 beschikbare parkeerplaatsen bezet. (Donderdagavond is koopavond)

Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat op het maatgevend moment voor bezoekers in de bij de parkeersector behorende accommodaties, die ook onderdeel uitmaken van het invloedgebied volgens de Regeling parkeernormen 2016, de bezetting van de 2385 beschikbare parkeerplaatsen maximaal 950 parkeerplaatsen is. In totaal komt de bestaande parkeerdruk in de bestaande situatie uit op 38 + 950 = 988 parkeerplaatsen. De totale capaciteit is 2510 parkeerplaatsen. De parkeerdruk voor het invloedgebied na toevoeging van het plan komt daardoor uit op (988+1)/2510 *100% = 39% en voldoet daarmee aan de voorwaarde om afwijking te kunnen verlenen.

Sociale veiligheid

Het plan heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de sociale veiligheid.

Milieusituatie

De woonfunctie is al toegestaan er treden dus geen veranderingen op die mogelijk een negatief effect hebben op de milieusituatie.

Groenstructuur

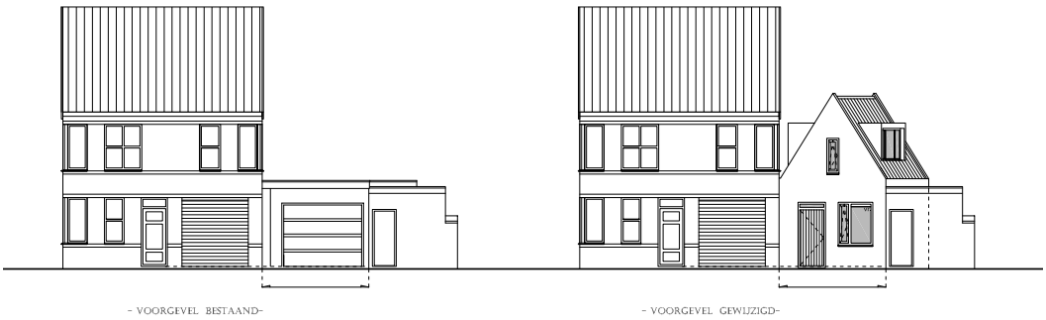
Het plan heeft een positief effect op de groenstructuur aangezien een deel van de lage bebouwing op de begane grond wordt gesloopt om ruimte te maken voor een gemeenschappelijke tuin.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
Geen nadelige effecten die niet al eerder in dit advies zijn benoemd.

Conclusie:
Geen stedenbouwkundige bezwaren tegen dit plan.

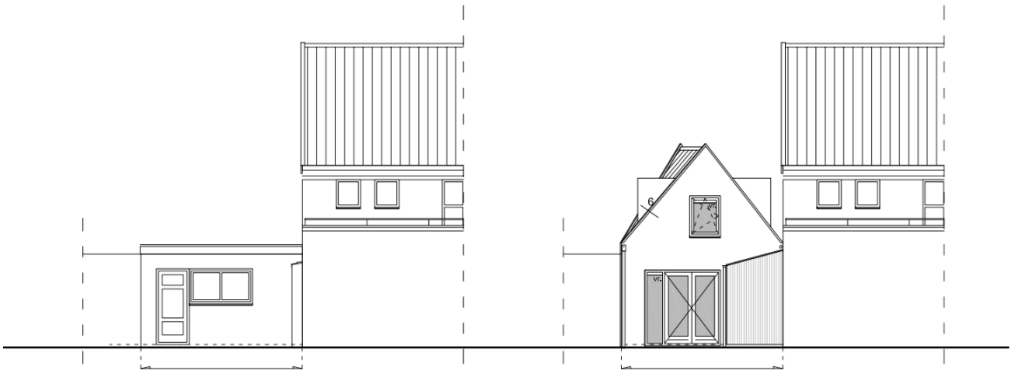
Lichtinval
Erfdienstbaarheid
Stedenbouw i.r.t. gesprek juli

Aanvraag 10-2-2025



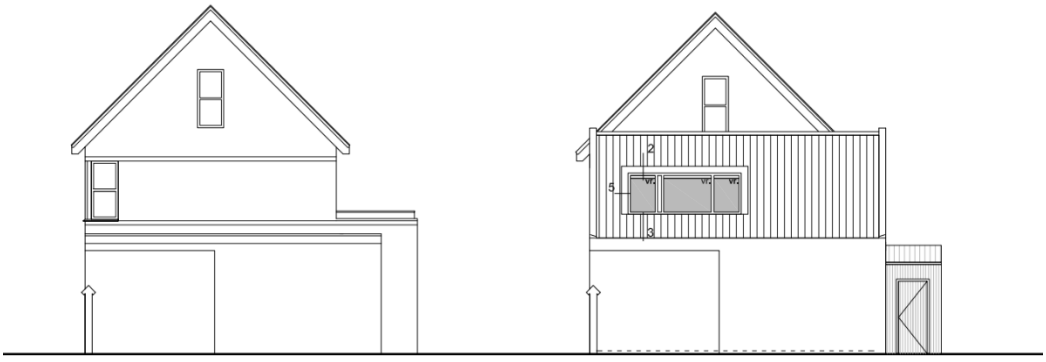
- VOORGEVEL BESTAAND-

- VOORGEVEL GEWIJZIGD-



- ACHTERGEVEL BESTAAND-

- ACHTERGEVEL GEWIJZIGD-



- RECHTER ZIJGEVEL BESTAAND-

- RECHTER ZIJGEVEL GEWIJZIGD-

Stedenbouw
Past niet binnen stedenbouwkundige structuur. Leidt tot verdichting
Bedenkingen over beperkte afmeting en bezonning in de tuin

Woonsituatie
Raam op de eerste verdieping in de achtergevel komt binnen 2 meter van perceelsgrens, wat inbreuk geeft op privacy. Dit wordt deels tegengegaan door raam niet transparant en niet te openen uit te voeren, maar dit zorgt weer voor zorgen over woonkwaliteit in de nieuwe woning. Voor dakkapel ten opzichte van naastgelegen perceel geldt hetzelfde.

Schaduwval en muurwerking naar Van Karnebeeklaan 70 en 72 geeft afbreuk aan deze woonpercelen. Echter, ten opzichte van opgenomen bouwmogelijkheden in bestemmingsplan is de overschrijding slechts 0,4 meter en is sprake van een puntdak. Dus t.o.v. bouwmogelijkheden is de overschrijding en daarmee de impact gering.

Advies Welstand
Positief, ook wat betreft massa en vorm ten opzichte van omliggende bebouwing.

Zienswijzen

Van 5.1.2e 5.1.2e
Woongenot, privacy, geluid,
(Fiets)parkeren

5.1.2e 5.1.2e
Tekort aan (fiets)parkeerplaatsen
Muurwerking

5.1.2e 5.1.2e
Lichtinval, uitzicht vanaf balkon
Fiets en autoparkeermogelijkheden

5.1.2e 5.1.2e
(fiets)parkeren
Privacy

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2

From: "5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 4/9/2026 12:46:19 PM +00:00
To: "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, 5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Tuinstraat 71 - Bouwvergunning nieuwbouw woning 023001859 d.d. 10 november 2004 : Collectie overijssel O: Dossiercode 0635.2_8194

Hierbij de gegevens van de verleende bouwvergunning voor de woning aan Tuinstraat 71.

Bijgevoegd tekening uit dossier. Hierop is zichtbaar dat ramen op perceelgrens (rechterzijgevel) voorzien zullen worden van matglas.

NB: Voor het voldoen aan het Bouwbesluit (destijds) zijn deze ramen ook niet vereist; De eetkamer op de verdieping, waar één van de ramen aan grenst, heeft ramen voor voldoende daglicht en ventilatie. Het raam dat zich bevindt op de zolderverdieping heeft een onbenoemde ruimte; daarvoor gelden géén eisen t.a.v. daglicht en ventilatie. Ik beide gevallen dus geen noodzaak voor beide ramen om aan bepaalde minimale eisen van Bouwbesluit te voldoen.
Ik kan mij dit bij de beoordeling destijds ook nog herinneren.

Dossier:

Tuinstraat 71 8011 HB

Gemeente	Zwolle
Adresgegevens	• Straat: Tuinstraat • Huisnummer: 71 • Postcode: 8011 HB • Plaats: Zwolle
Vergunningsdatum	10/11/2004
Inhoud	Het oprichten van (een) woning
Organisatie	141
Dossier code	0635.2_8194



met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planvorming
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

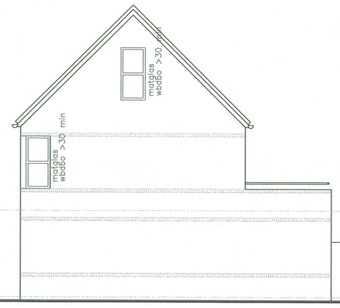
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1



LINKERZIJGEVEL



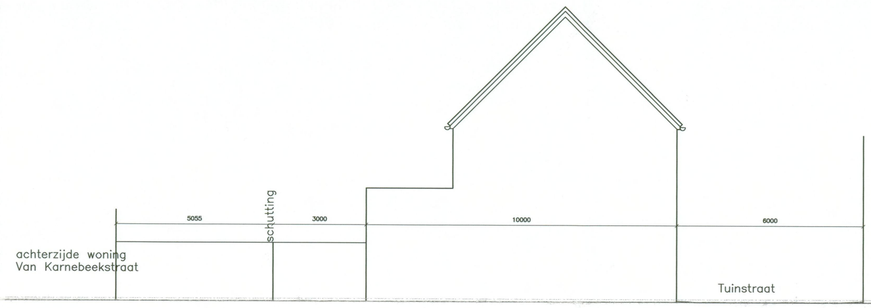
VOORGEVEL



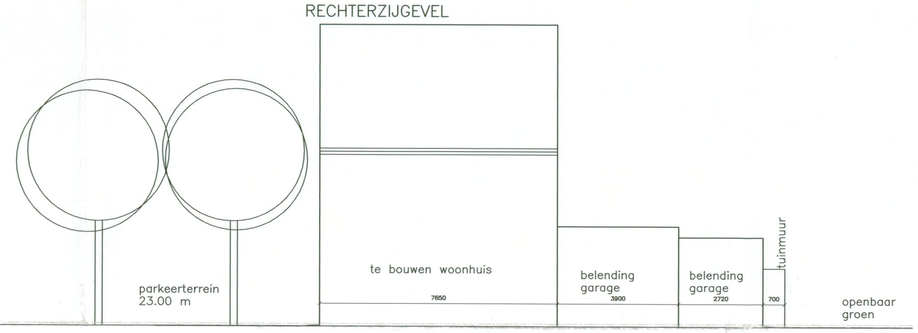
RECHTERZIJGEVEL



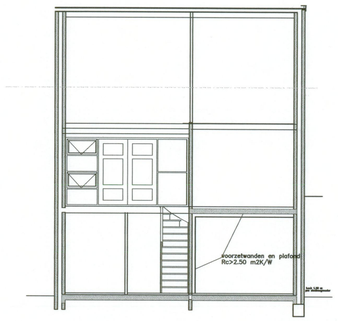
ACHTERGEVEL



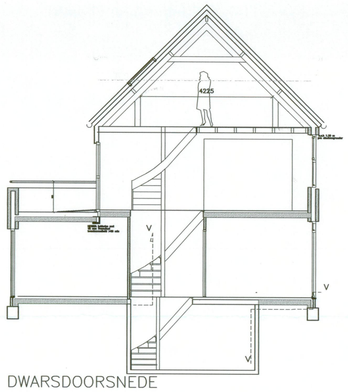
DWARSPROFIEL TUINSTRAAT



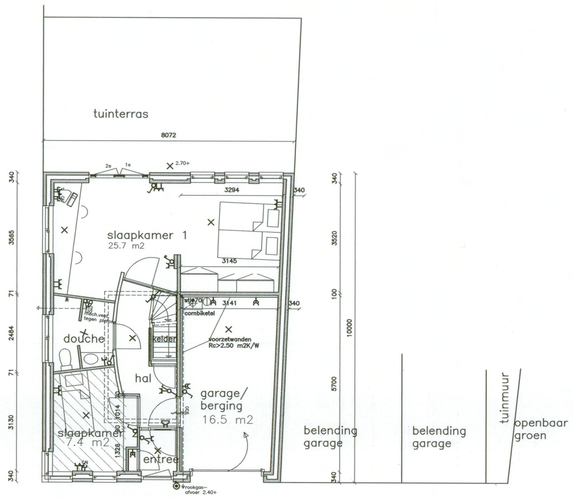
LENGTEPROFIEL TUINSTRAAT



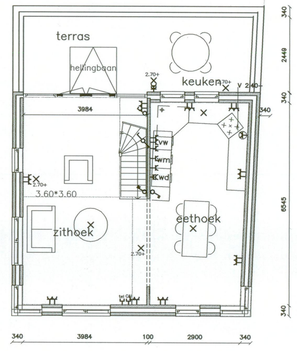
LANGSDOORSNEDE



DWARSDOORSNEDE



BEGANEGROND



VERDIEPING

ZOLDERVERDIEPING

RENVOOI WOONHUIS

1 Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de eisen van het Bouwbesluit
2. Ventilatie volgens NEN 1087 en NPR 1088 en art. 30 en 31 BB
3. Alle glas in de woning uit te voeren als dubbele HR++ beglazing KOMO-keur, volgens NEN 3596
4. Warmte-isolatie uitwendige scheidingsconstructies Rc> 3.50 m2K/W, volgens art 22 BB.
5. Geluidwering uitwendige scheidingsconstructie (buitenwanden en dak) grenzend aan een verblijfsgebied min. 20 dB(A), volgens art. 22 BB.
6. Wanden, deuren, incl. glas, grenzend aan verkeersruimten, vluchtwegen (hal, overloop etc.) dienen een brandweerdheid te bezitten van 20 min.
7. Alle constructies volgens goedgekeurde berekening en tekening.
8. Aansluitingen voor gas, water, elektra, telefoon en cai. in de meterkast volgens art.50 BB.
9. Aansluitpunten gas (kooktoestel, c.v.-combiketel) conform voorschriften VEGIN en art. 9 en 10 BB.
10. Aansluitpunten elektra conform NEN 1010, voorschriften VEEN en art. 7 BB
11. Aansluitpunten koud- en warmwater conform voorschriften VEWIN en art. 36, 37 en 38 BB.
12. Aansluitpunt voor telefoon en cai. volgens art. 66 BB, als op tekening
13. Trappen conform NEN 3509 en art.5 BB: traphek hoog 1.00 m., balusters h.o.h. <100 mm.,tussen 200 en 700 mm hoogte mogen zich geen opstapmogelijkheden bevinden.
14. In de toiletruimte vloertegels en wandtegels tot 1.50 m. hoogte, in de badruimte vloertegels en wandtegels tot 1.80 m hoogte
15. De voordeur, andere buitendeuren en de binnendeuren dienen een vrije doorgang van 850*2100 mm te hebben en een maximale opstap van 20 mm.
16. Isolatie-index voor lucht- en contactgeluid tussen in een woning gelegen verblijfsruimten teminimata -20 dB. volgens art.24 en 88 BB.
17. Deuren ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructiedenderdelen die volgens NEN 5087 berokbaar zijn, moeten een weerstand tegen inbraak hebben van klasse 2 volgens NEN 5096 (politiekeurmerk)
18. Kozijnhout meranti met FSC-keur, detailleringen volgens NPR 2852 of gelijkwaardig.
19. De gehele woning is 1 brandcompartiment.

▷ schoonmetselwerk

Ducoflat 12 ventilatierooster

aansluitingen gas/elektra CE cai ⊗ inbouwspot
aansluiting gas CE telefoon

5.1.2e
ontvangen bij besluit van burgemeester
en wethouders van Zwolle
023-1859
10 NOV. 2004
de secretaris,
5.1.2e
31 JAN. 2003

79.243

ir.l.bos architekten—en ingenieursbureau bna
5.1.2e willemsoord
telefoon 5.1.2e fax 577345
e-mail 5.1.2e castel.nl

projekt
VERNIEUWEN VAN HET WOONHUIS TUINSTRAAT 71 ZWOLLE

SCHETSVOORSTEL 2

getekend 5.1.2e
datum 31/05/2002
schaal 1:100

opdrachtgever/aannemer
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e ZWOLLE tel 5.1.2e

gewijzigd 24/09/02
gewijzigd 16/10/02
gewijzigd 28/01/03

tekeningnummer 1233—3

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: '5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 10/23/2025 1:05:59 PM +00:00
To: '5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>, "5.1.2e (5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, '5.1.2e 5.1.2e)" <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e - 5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, 5.1.2e - 5.1.2e (5.1.2e)" <5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, 5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, '5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Tuinstraat 73

Hallo,

Voor de Tuinstraat 73 was nog aanscherping van de onderbouwing nodig had ik begrepen. Ik heb een poging gedaan en ik denk dat er niet heel veel toe te voegen is.
Misschien goed als iedereen even mee wil lezen en eventuele opmerkingen in het document zet?

Tuinstraat 73--EFTAL SB niet akkoord[redacted]

met vriendelijke groet

Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle | ZWRP | Team Atelier
Lübeckplein 2 | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: '5.1.2e '

Sent: 12/10/2025 12:06:22 PM +00:00

To: '5.1.2e 5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>, '5.1.2e 5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>

Cc:

Subject: Tuinstraat 73

Goedemiddag 5.1.2e en 5.1.2e ,

Bijgevoegd de dilemmanotitie Tuinstraat 73. Ik heb het verloop van de vergunningaanvraag als losse bijlage opgenomen. Ik ben er nog niet helemaal uit of dat het meest handige is, dus als jullie daar nog goede ideeën over hebben, dan hoor ik dat graag.
Eventueel zou ook de stedenbouwkundige beoordeling uit 2023 als bijlage kunnen worden bijgevoegd. Dat maakt de notitie in ieder geval een stuk compacter.

Ik hoor graag of jullie nog op- of aanmerkingen hebben.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Tuinstraat 73

Conceptaanvraag 1
In oktober 2020 is er een eerste conceptaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73, waarbij de bestaande garage voorzien wordt van een extra verdieping met plat dak. De woning heeft een bouwhoogte van 6,4 meter. Hier is negatief op geadviseerd. De vormgeving van het gebouw sluit niet aan bij het aangrenzende pand en de massa is te fors. Daarnaast is zelfstandige woonruimte niet wenselijk, omdat er sprake is van onwenselijke verdichting, zowel functioneel als qua bouwmassa. En Assendorp is al sterk verdicht. Verder is er sprake van nadelig effect op het naastgelegen pand in verband met inkijk. Vanuit parkeren is het plan ook onwenselijk. Er verdwijnt een parkeermogelijkheid (de garage) en komt extra parkeerbehoefte bij als er een woning wordt gerealiseerd.



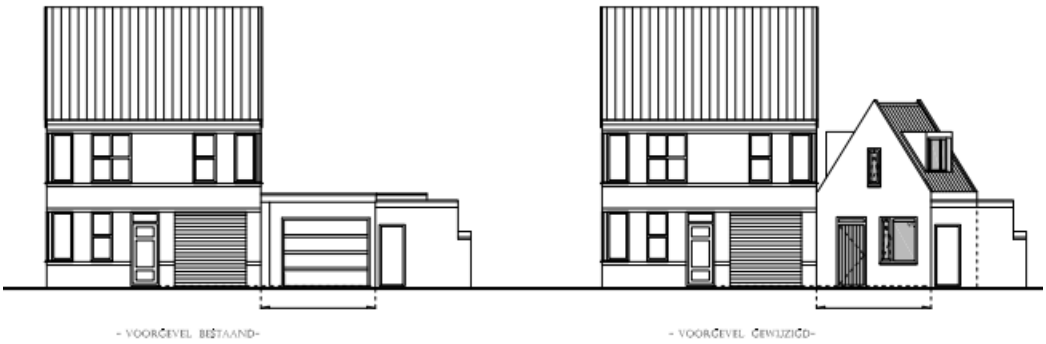
Conceptaanvraag 2
In februari 2021 is een nieuwe conceptaanvraag ingediend. Deze is uiteindelijk ingetrokken. Er is wel op geadviseerd en het heeft ook geleidt tot verdere aanpassingen van de bouwplannen. Het bouwplan is hier uitgevoerd met een kap. De bouwhoogte is nu 6,1 meter. In het stedenbouwkundige advies wordt aangegeven dat de bouwhoogte akkoord is, omdat de overschrijding maar 10 cm is ten opzichte van de maximale bouwhoogte die voor bijbehorende bouwwerken is toegestaan. De goothoogte wordt wel overschreden, maar dit is niet bezwaarlijk, omdat de gevel terugligt en daarmee beperkt zichtbaar vanaf openbaar gebied. Door de kapvorm blijft er ook meer ruimte behouden. Hoewel de bebouwing niet aansluit bij de omliggende bebouwing, ontstaat er wel een logische schakel in de bebouwing waarbij de bebouwing qua hoogte afloopt vanaf nummer 71 tot en met de bijgebouwen op perceel Van Karnebeekstraat 72.

Doorgaans is extra woning buiten het bouwvlak niet akkoord. De specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, maakt dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is. Bezwaren rondom inkijk zijn met dit plan verholpen. Dichte kap t.h.v. zijraam Tuinstraat 71 maakt dat er geen inkijk meer is. Eén smal raam i.p.v. twee grote ramen maken dat de inkijk aan de overzijde beperkt is.



Definitieve aanvraag Wabo
In juni 2022 is er een definitieve vergunningaanvraag ingediend. De bouwhoogte is hier 6,4 meter waarbij de bovenste verdieping met een kap is uitgevoerd. De extra 40 centimeter ten opzichte van de toegestane bouwhoogte is goed mogelijk omdat de kapvorm ervoor zorgt dat er weinig volume in de extra 40 centimeter zit waardoor er geen grotere bouwmasse ontstaat. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak. Hiermee wordt ook tegemoetgekomen aan het negatieve welstandsadvies op dit punt.

Ten aanzien van de woonsituatie is de beoordeling gelijk aan de beoordeling van conceptaanvraag 2.



Er zijn daarna nog twee stedenbouwkundige adviezen opgesteld. De adviezen zijn opgesteld nadat de plannen zijn aangepast en er een aangepaste situering van de benodigde berging is voorgesteld. Eerst deels in de kelder (dit was niet akkoord) en deels ter plaatse van de huidige overkapping en later geheel ter plaatse van de bestaande overkapping.

Memo

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498

Aan Gerdien Rots

Van 5.1.2e

Datum 10 december 2025

Onderwerp Woning Tuinstraat 73

Inleiding

Er is een vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning naast de Tuinstraat 71 (in de rest van de notitie wordt deze nieuwe woning aangeduid als Tuinstraat 73).

De vergunningaanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij er in 2023 een vergunning is verleend voor het realiseren van de woning. Stedenbouwkundig en qua woonsituatie wordt het echter onwenselijk gevonden om een woning toe te voegen. Verderop in deze notitie wordt hier nader op ingegaan. Om de woning te kunnen vergunnen is een afwijking van het omgevingsplan nodig (een buitenplanse omgevingsplanactivititeit, oftewel bopa). Het toetsingskader voor het verlenen van een bopa is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie zijn onderdeel van de ETFAL toetsing. En op deze punten zijn we van mening dat er geen sprake is van ETFAL en de vergunning niet verleend kan worden.

De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder weegt dan het belang van de aanvragers die in het verleden al een vergunning verleend hebben gekregen op een nagenoeg gelijk plan als waar dit jaar een vergunningaanvraag voor is ingediend. In deze notitie worden beide kanten belicht. De vraag die voorligt is of we de vergunning willen verlenen of niet.

Voorgeschiedenis

Zoals aangegeven is er in 2023 wel een vergunning verleend en daarbij zijn ook het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie meegenomen in de beoordeling. Destijds is hier wél positief op geadviseerd, waardoor de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend. We waren destijds van mening dat werd voldaan aan een ‘goede ruimtelijke ordening’, wat destijds het toetsingskader was voor het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan.

Omwonenden zijn in bezwaar gegaan. Dit bezwaar is ongegrond verklaard. Vervolgens zijn omwonenden in beroep gegaan en hier is de vergunning vernietigd, omdat de verkeerde procedure doorlopen is (er is gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling, terwijl dit niet kon). De aanvraag is vervolgens ingetrokken en begin 2025 is een nieuwe aanvraag voor het realiseren van de woning Tuinstraat 73 ingediend. In de bijlage is het verloop van de vergunningaanvraag weergegeven.

Datum 5 augustus 2025

Geen vergunning verlenen
De in begin 2025 ingediende vergunningaanvraag is onder meer op stedenbouwkundige aspecten en de woonsituatie beoordeeld. Hieronder is het stedenbouwkundige advies weergegeven.

Stedenbouwkundige beeld
De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtererfgebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtererfgebied aan.

Woonsituatie
De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt. Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaat dit ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Wel vergunning verlenen
De vraag of er sprake is van gewekt vertrouwen kan zowel juridisch als moreel beantwoord worden.

In juridische zin speelt de vraag of er een beroep gedaan kan worden op het vertrouwensbeginsel. Bij een beroep op het vertrouwensbeginsel dienen de volgende stappen doorlopen worden;

1. de juridische kwalificatie van de uitlating en/of de gedraging waarop de betrokkene zich beroept,

2. of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, en
3. wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Ten aanzien van stap 1 en 2 is de standaarduitspraak Amsterdams dakterras van toepassing. In dit geval is in 2023 een vergunning door het college van Burgemeester en Wethouders verleend voor een nagenoeg gelijk plan. Het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens het bevoegd gezag om te beslissen over de vergunningaanvraag uit 2025. De uitlating/ toezegging kan dan ook aan het college van Burgemeester en Wethouders worden toegerekend.

Bij stap 3 is het de vraag of het feit dat er in het verleden een vergunning is verleend ervoor zorgt dat de vergunning nu weer verleend moet worden. Als deze vraag positief wordt beantwoord, dan dient de vergunning nu weer verleend te worden.

Er kan ook zwaarder belang worden toegekend aan het algemene belang (de ETFAL motivering in dit geval). In dat geval speelt de vraag of de initiatiefnemers aanspraak maken op een schadevergoeding. De schadevergoeding bestaat uit de daadwerkelijk gemaakte kosten. Het is in dit geval aannemelijk dat initiatiefnemers voor schadevergoeding in aanmerking komen.

Als er overgegaan wordt tot het verlenen van de vergunning, dan zal nog steeds moeten worden aangetoond dat sprake is van ETFAL. Voor de motivering hiervan kan worden aangesloten bij de motivering voor de vergunning in 2023. Deze motivering is in de gevoerde bezwaarprocedure overeind gebleven. In de beroepsprocedure heeft de rechter zich niet uitgesproken over deze motivering, omdat de procedurele fout al voldoende was om de vergunning te vernietigen. De stedenbouwkundige motivering van de vergunning in 2023 wordt hierna weergegeven.

Stedenbouwkundige beeld
Door nu een schuine kap toe te passen is het geheel minder volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de bouwhoogte te verhogen tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm er voor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren nu er geen plat dak maar een kap wordt toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde alleen lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een

logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning op nummer 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. Met het toevoegen van een woning op nummer 71 is het begrijpelijk om hiernaast een woning toe te voegen. Ook wanneer wordt gekeken ter hoogte van nummer 51, 49 etc. waar woningen aan beide zijde van de straat staan.

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Woonsituatie

Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld wat niet is toegestaan. Doorgaans is dit niet akkoord omdat er een ongewenste verdichting ontstaat. In aansluiting op hetgeen is gezegd onder stedenbouwkundig beeld maakt de specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is.

Er is geen oppervlakte opgenomen waardoor niet kan worden beoordeeld of de woning over ten minste 50m^2 gebruiksoppervlakte voor wonen beschikt (ter info, op basis van de huidige beleidsregel zelfstandige woonruimte dient een woning over ten minste 40 m^2 gebruiksoppervlakte te beschikken). Dit is wel een voorwaarde om mee te kunnen werken. Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71, dat zou passen binnen de bestemmingsplanregels qua goothoogte, is er geen sprake van inkijk. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel nummer 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op privacy.

Er wordt nu bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Dit lijkt geen 5m^2 bergruimte te zijn waarmee nog niet wordt voldaan aan de eis voor voldoende bergruimte. Er zal dus een deel inpandig opgelost moeten worden.

Wat betreft de privacy voor de woning aan de Van Karnebeekstraat 70 is een erfafscheiding een voorwaarde zodat het zicht op het achtererf wordt ontnomen. In het

vorige advies was nog niet duidelijk dat de eigenaar van dit perceel niet woonachtig is op nummer 70. Dit is verder geen bezwaar mits er een erfafscheiding wordt geplaatst in overleg met de bewoners van nummer 70. Een erfafscheiding is geen verplichting als de bewoners van nummer 70 hier geen behoefte aan hebben. Het perceel is al kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

Het vervolg

De initiatiefnemers worden geïnformeerd over de uitkomst van het PFO. Vervolgens wordt er een besluit opgesteld. Dit besluit staat open voor bezwaar. De verwachting is dat omwonenden bij het verlenen van de vergunning in bezwaar gaan. Als besloten wordt geen vergunning te verlenen zullen initiatiefnemers waarschijnlijk in bezwaar gaan. Na een eventuele bezwaarprocedure kan er nog beroep bij de rechtbank worden aangetekend en hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4

From: "5.1.2e" <5.1.2e@hotmail.com>
Sent: 12/7/2025 8:29:56 PM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Tuinstraat 73

Beste 5.1.2e,

wij spraken elkaar vrijdag over de aanvraag omgevingsvergunning Tuinstraat 73. Zoals besproken ontvangen wij van u nog graag het huidige stedenbouwkundige advies en het volledige actuele *Bouwplan advies Afdeling Ruimtelijke Planvorming* zodat wij daarop kunnen reageren.
Ook ontvangen wij nog graag het stedenbouwkundig advies voor de bouwvergunning voor de bouw van de appartementen aan de Van Karnebeekstraat 107-109.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e en 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e "

Sent: 12/2/2025 8:02:18 PM +00:00

To: <5.1.2e @hotmail.com>

Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>

Subject: Tuinstraat 73

Goedenavond 5.1.2e ,

Ik zou u nog een terugkoppeling geven. Ik heb mijn collega 5.1.2e gesproken. Als wij overgaan tot vergunnen van de nieuwe woning, dan hebben we in ieder geval nog een aangepaste daglichtberekening nodig. De huidige berekening houdt wat betreft kozijn 3 geen rekening met de aanwezige schutting en wat betreft kozijn 5 geen rekening met het feit dat deze als mat glas uitgevoerd wordt. Daarnaast ontvangen we dan graag de gehele koopovereenkomst, zodat we de situatie ten aanzien van de erfdienstbaarheid goed kunnen beoordelen.

Een gesprek heeft op dit moment m.i. niet heel veel zin. We gaan de situatie aan de wethouder voorleggen, waarbij we duidelijk gaan maken wat uw belangen zijn, maar ook duidelijk gaan maken wat de belangen van de buren zijn en in hoeverre de nieuwe situatie stedenbouwkundig en qua woonsituatie wenselijk is. Na de uitspraak van de wethouder treden we hierover met jullie in contact over hoe we verder gaan.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e

5.1.2e

Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle

Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

T: 5.1.2e

E: 5.1.2e @zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e"
Sent: 4/8/2026 7:25:56 AM +00:00
To: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Tuinstraat 73

Hallo 5.1.2e,

Toch nog een paar vragen/opmerkingen over de Tuinstraat 73.
Ik zie in jouw plantoetsregistratie staan dat er sprake is van strijd met:

- artikel 9.2.2 onder d. De goothoogte buiten het bouwvlak mag niet meer dan 3 meter bedragen vrijstaand.
- artikel 9.2.2 onder e. De goothoogte buiten het bouwvlak mag niet meer dan 6 meter bedragen vrijstaand.

Maar voornoemde artikelen zien op bijbehorende bouwwerken. Aangezien aanvrager een hoofdgebouw wil gaan oprichten, weet ik niet of wij aan de bepalingen van bijbehorende bouwwerken moeten gaan toetsen. Uiteindelijk zal er immers een hoofdgebouw worden opgericht. Wat is jouw visie op voorgaande?
Volgens mij kunnen we dan voor wat betreft de bouw- en goothoogte ook niet binnenplans afwijken voor deze woning.

Ik weet niet of jij het advies van 5.1.2e gelezen hebt inmiddels, maar hij geeft aan dat er geen woningen mogen worden gebouwd in zijn advies.
Dat is volgens mij niet waar, deze gronden mogen worden gebruikt voor woningen, maar er mogen geen hoofdgebouwen worden opgericht.
Daar zit de strijdigheid volgens mij, niet dat de gronden niet mogen worden gebruikt voor woningen.

Daarnaast wordt in het advies van 5.1.2e rekening gehouden met een oppervlakte van 52 m2 gebruiksoppervlakte en in het advies van 5.1.2e met een oppervlakte van 51 m2.
Wellicht dat jij de discrepantie kunt verklaren, maar ik vond die een beetje vreemd. Waarom wordt er in beide adviezen niet met dezelfde oppervlaktes gerekend?
Nog gekker is dat het parkeeradvies die is opgenomen in het advies van 5.1.2e wel rekent met 52 m2 gebruiksoppervlakte.
Welke van de twee is juist?
Ook staat er een zin dubbel in het advies van 5.1.2e 'De parkeeropgave is afgerond 1, op basis van het maatgevend moment inclusief aandeel bezoekers. Het maatgevend moment is hierin de werkdagnacht.'

Ook zal ik morgen nog het een en ander afstemmen met 5.1.2e. 5.1.2e spreek ik hier donderdag over.

De nota is zo goed als rond nu, alleen de laatste puntjes op de i nog!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
5.1.2e
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
E-mailadres: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 10/23/2025 1:05:59 PM +00:00
To: "5.1.2e <5.1.2e @hetoversticht.nl>, "5.1.2e (5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e)" <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e - 5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, 5.1.2e - 5.1.2e (5.1.2e)" <5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, 5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Tuinstraat 73

Hallo,

Voor de Tuinstraat 73 was nog aanscherping van de onderbouwing nodig had ik begrepen. Ik heb een poging gedaan en ik denk dat er niet heel veel toe te voegen is.
Misschien goed als iedereen even mee wil lezen en eventuele opmerkingen in het document zet?

Tuinstraat 73--EFTAL SB niet akkoord_[redacted]

5.1.2e **met vriendelijke groet** Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle | ZWRP | Team Atelier
Lübeckplein 2 | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

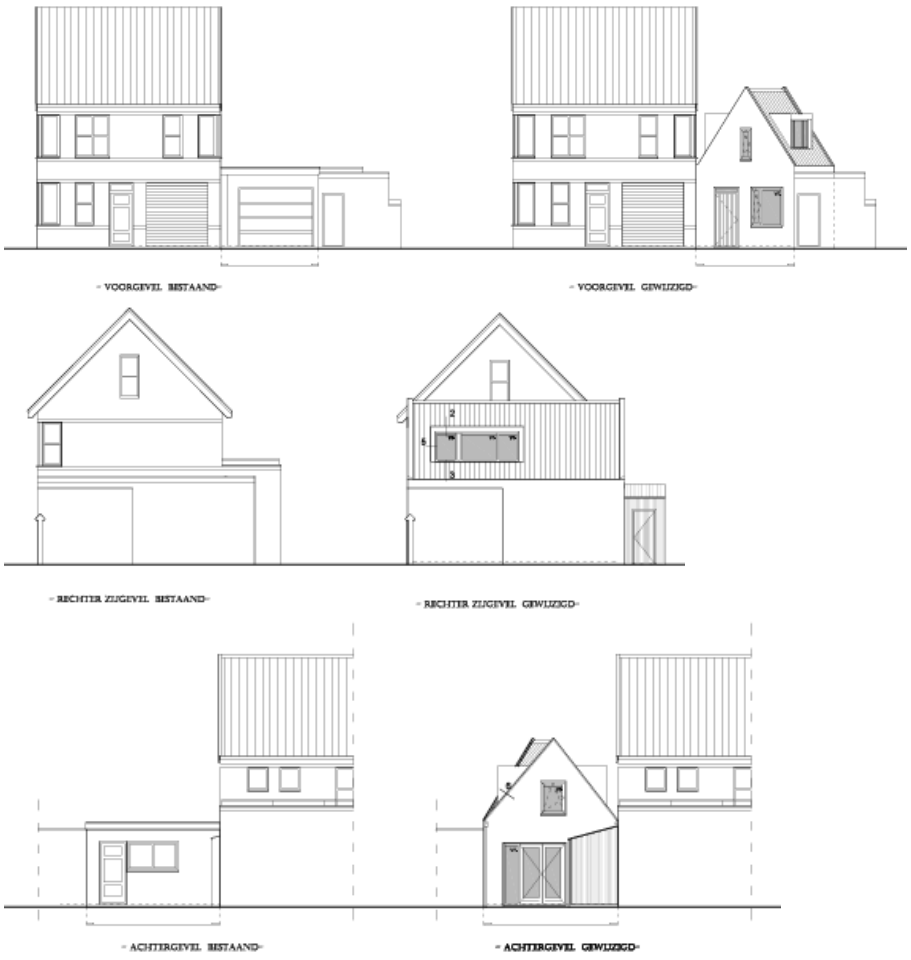
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Zwolle

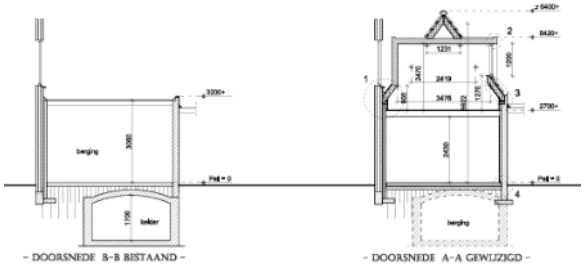
Bouwplan advies
Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Datum	16-04-2026
Zaaknummer	0193ESUITE317122025
Betreft	Tuinstraat 73: plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning
Bestemming	Assendorp; enkelbestemming ‘Gemend – Bovenwoning - 1’, dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’

Algemeen:



Aanzichten, bestaand & nieuw



Doorsnede, bestaand & nieuw


Plattegrond, nieuw & bestaand

Overgangsrecht
De aanvraag betreft een omgevingsplanactiviteit. Het Omgevingsplan Zwolle geeft mede de regels waaraan zo'n aanvraag getoetst wordt. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn onder andere de meest recente bestemmingsplannen die golden vóór 1 januari 2024. Daarnaast gelden ook nog de hemelwaterverordening, geurverordening en erfgoedverordening.

Het plan is strijdig met het Omgevingsplan Zwolle omdat:
- een hoofdgebouw gebouwd buiten het bouwvlak wordt gebouwd(bouwvlak ontbreekt);
- de maximum bouwhoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- de maximum goothoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- het autoparkeren niet wordt opgelost op eigen terrein.

Afwijken van het omgevingsplan

Buitenplans (BOPA)
Medewerking aan dit plan wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-toets). Daarbij moet het plan voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en instructies gegeven door het Rijk en de provincie. Indien de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betrekking heeft op een in het omgevingsplan opgenomen maatwerkregel, moet bij de ETFAL-toets rekening gehouden worden met de regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel. Ook moet worden voldaan aan eventueel van toepassing zijnde visies en beleidsregels**.**

Binnenplans (OPA)
Voor het niet oplossen van het autoparkeren op eigen terrein geldt dat er op basis van artikel 95.3.1. van deelplan "Zwolle, parapluplan parkeren' moet worden afgeweken van de eis om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Hierbij dient aan de afwijkingscriteria voldaan te worden zoals opgenomen in de regeling parkeernormen.

Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

5.1.2 (externe veiligheid)
De locatie ligt op 245 meter binnen een explosieaandachtsgebied van het spoor. Het voornemen voorziet in een toename van één woning binnen een gebied waar al sprake is van een hoge personendichtheid. Het toevoegen van één woning zorgt niet voor een onevenredige toename van de personendichtheid. Daarnaast is er sprake van tussenliggende bebouwing. Het groepsrisico neemt dan ook niet onevenredig toe. Er wordt hiermee voldaan aan paragraaf 5.1.2 van het Bkl.

5.1.3. (waterbelangen)
Er wordt geen extra verhard oppervlak gerealiseerd. Daarnaast ligt het plan niet binnen een belemmeringenstrook van een waterhuishoudkundige functie.

5.1.4 (gezondheid en milieu)
De aangrenzende percelen zijn in gebruik als woonpercelen. Planologisch zijn hier ook milieubelastende functies toegestaan. Het gaat hierbij om milieubelastende functies met beperkte milieubelasting, zoals maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en horeca (niet zijnde nachthoreca met versterkte muziek). Woningen zijn milieutechnisch goed in te passen nabij dergelijke functies. Er wordt daarmee voldaan aan paragraaf 5.1.4. van het Bkl.

5.1.5 (landschappelijke- of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed)
Het projectgebied kent geen te beschermen landschappelijke, stedenbouwkundige of culturele waarden. Het voornemen heeft dan ook geen negatieve impact op deze waarden. Er wordt dan ook voldaan aan paragraaf 5.1.5 van het Bkl.

5.1.6 (behoud van ruimte voor toekomstige functies)
Het projectgebied bevat geen reservering voor toekomstige functies. Er wordt dan ook aan paragraaf 5.1.6. van het Bkl voldaan.

5.1.7 (behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten)
Het projectgebied ligt niet binnen een gebied dat in paragraaf 5.1.7 van het Bkl is aangewezen.

5.1.8 (toegankelijkheid)
Het voornemen heeft geen negatieve gevolgen voor de inrichting van de buitenruimte.

Provinciale instructieregels
Niet van toepassing

Instructies
Niet van toepassing

Projectbesluit
Niet van toepassing

Visies en beleid
De beleidsregel zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte, wanneer dit strijdig is met het omgevingsplan. De beleidsregel is in dit geval dan ook van toepassing op dit initiatief.

Een aanvraag omgevingsvergunning voor één of meerdere woningen wordt geweigerd indien:

a. er per woning minder dan 5 m² bergruimte, niet zijnde gebruiksoppervlakte voor wonen, beschikbaar is ten behoeve van het stallen van fietsen en dergelijke. Deze bergruimte mag verdeeld worden tussen bewoners, zolang de totale oppervlakte aan bergruimte minimaal 5 m² per zelfstandige woning is. Indien in de directe omgeving op een loopafstand van 75 meter van het perceel een (gedeelde) al dan niet openbare voorziening aanwezig, dan kan van deze regel worden afgeweken, mits er, naast de stalling voor fietsen en dergelijke, per zelfstandige woonruimte minimaal 1,5 m² bergruimte op het bouwperceel aanwezig is;
b. het gaat om het centrumgebied, zoals afgebeeld in de bijlage van de beleidsregel en:
    1. de aanvraag ziet op het splitsen van een grondgebonden woning en/of geheel of gedeeltelijke nieuwbouw ter plaatse van een grondgebonden woning, op een perceel waar alleen een woonfunctie geldt, ten behoeve van meerdere woningen, of;
    2. de aanvraag ziet op splitsing, transformatie en/of geheel of gedeeltelijke nieuwbouw van andere gebouwen dan grondgebonden woningen, waarbij de gebruiksoppervlakte wonen kleiner is dan 40 m² per woning.

Sprake is van onder andere een onevenredige aantasting van:

1. het stedenbouwkundig beeld;
2. de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de parkeergelegenheid;
5. de sociale veiligheid;
6. de milieusituatie;
7. de groenstructuur;
8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Toetsing

a. Er wordt bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Naast de berging in de huidige overkapping wordt er ook een berging onder de trap gerealiseerd. De oppervlakte aan bergruimte op de begane grond is daardoor 5 m^2, waardoor wordt voldaan;
b. Het gebruiksoppervlakte wonen is 52 m^2. Aan lid b wordt dus voldaan.

Hierna wordt ingegaan op de stedenbouwkundige overwegingen.

ETFAL

Ad 1. Het stedenbouwkundig beeld

De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het omgevingsplan (6 meter is toegestaan voor een bijbehorend bouwwerk, de nieuwe woning wordt 6,40 meter). Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm er voor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. Het bebouwingsbeeld in Assendorp is vrij gevarieerd en bestaat uit bouwmassa's in één, twee of drie bouwlagen, voorzien van een plat dak of een kap in verschillende vormen.

De massa en (kap)vorm sluit aan bij de bouwvolumes in Assendorp. Het bouwvolume is in iets lagere vorm te bouwen indien er geen zelfstandige woning in zou worden gerealiseerd.

De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde (in het verlengde van de Van Karnebeekstraat) veel lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt daarmee een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 tot en met de bijgebouwen op het perceel Van Karnebeekstraat 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning Tuinstraat 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. In dit geval wordt de woning naast de bestaande woning Tuinstraat 71 toegevoegd. Er ontstaat hierdoor een nieuwe voorkantsituatie aan de Tuinstraat. Bebouwing aan beide kanten van de Tuinstraat is ook niet nieuw, aangezien dit ook al het geval is ter hoogte van de Tuinstraat 51 tot en met 35.

Omdat het perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot Tuinstraat 71, is het passend om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Ad 2. De woonsituatie

De woning beschikt over 52 m^2 gebruiksoppervlakte en voldoet daarmee ruim aan de minimale omvang (40 m^2) die in de beleidsregel zelfstandige woonruimte is opgenomen voor het realiseren van een zelfstandige woonruimte. Hiermee is de woning qua oppervlakte van voldoende omvang.

Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71 is er geen sprake van inkijk. Door één smal raam toe te passen is de inkijk op de woningen aan de overzijde van de Tuinstraat ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel Van Karnebeekstraat 72 ontnomen door mat glas en een niet te openen raam toe te passen. Hiermee is er geen sprake van inbreuk op de privacy. Ten aanzien van het te realiseren raam op de verdieping aan de zijde van de Van Karnebeekstraat wordt opgemerkt dat notarieel en in de koopovereenkomst is vastgelegd dat een raam binnen 2 meter van de erfgrens gerealiseerd mag worden. Er is hiermee dus geen sprake van inbreuk op privacy.

Er wordt bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Dit is akkoord voor wat betreft de verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Daarnaast is er dus al sprake van bestaande bebouwing. Naast de berging in de huidige overkapping wordt er ook een berging onder de trap gerealiseerd. De oppervlakte aan bergruimte op de begane grond is daardoor 5 m^2, waardoor aan de beleidsregel is voldaan.

Ad 3. De verkeersveiligheid
Het toevoegen van een woning zorgt voor een beperkte toename van de verkeersintensiteit. Dit heeft geen onevenredige gevolgen voor de verkeersveiligheid. Daarnaast wordt er geen nieuwe uitrit gerealiseerd.

Ad 4. De parkeergelegenheid

Parkeeropgave
De aanvraag betreft het transformeren van een bestaande berging naar een aparte wooneenheid. Het pand ligt in de wijk Assendorp en binnen gereguleerd parkeren, namelijk parkeersector 2-Stationsbuurt oost.

In de huidige situatie is er sprake van een berging, met een apart adres, Tuinstraat 73. Er is geen parkeernorm die bijpassend wordt geacht. Het betreft een berging met garagedeur, waarbij één auto gestald kan worden in deze berging. De meest bijpassende norm is dan ook 1.

De nieuwe woning krijgt een gebruiksvloeroppervlakte van 52 m^2. De bijpassende parkeernorm is “Huur, huis, vrije sector”. De parkeeropgave wordt getoetst op basis van de meest recente CROW publicatie 744 en de Regeling Parkeernormen (2025). Daarnaast wordt er rekening gehouden met de locatie “schil centrum” en stedelijkheidsgraad “zeer sterk stedelijk”.

De parkeeropgave is afgerond 1, op basis van het maatgevend moment inclusief aandeel bezoekers. Het maatgevend moment is hierin de werkdagnacht.

De parkeeropgave is afgerond 1, op basis van het maatgevend moment inclusief aandeel bezoekers. Het maatgevend moment is hierin de werkdagnacht.

Parkeren op eigen terrein (POET)
Er is geen mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein.

Overwegende bezwaren bij parkeren op eigen terrein
Het perceel is te klein om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien.

Afwijkingsmogelijkheden
Er wordt vanuit de initiatiefnemer geen alternatieve parkeeroplossing aangedragen.

Er zijn voor parkeersector 2 op moment van schrijven[1] 345 vergunningen verleend. Er is ruimte voor het verlenen van 85% van de maximale capaciteit van sector 2. Dat komt neer op een te verlenen aantal van 363 vergunningen. Er is dan ook nog sprake van ruime voor het verlenen van 18 vergunning.

Het is mogelijk om af te wijken op basis van art. 3.4.1 sub a lid 1. Aan de gebruiker (aandeel 1) kan nog een parkeervergunning verleend worden.

Conclusie
Parkeren is akkoord onder voorwaarden dat er een parkeervergunning verleend kan worden.

Ad 5. De sociale veiligheid
Geen nadelige effecten.

Ad 6. De milieusituatie
Het realiseren van een woning heeft geen negatieve gevolgen voor de milieusituatie.

Ad 7. De groenstructuur
Er gaat geen groen verloren als gevolg van het voornemen. Er is dan ook geen sprake van negatieve gevolgen voor de milieusituatie.

Ad 8. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Omliggende functies worden niet beperkt in de gebruiksmogelijkheden. In de omgeving zijn alleen milieubelastende functies toegestaan met beperkte milieu impact. Het realiseren van een woning nabij deze percelen zorgt niet voor een beperking van de gebruiksmogelijkheden op deze percelen.

Conclusie:
Er kan medewerking worden verleend aan het plan.

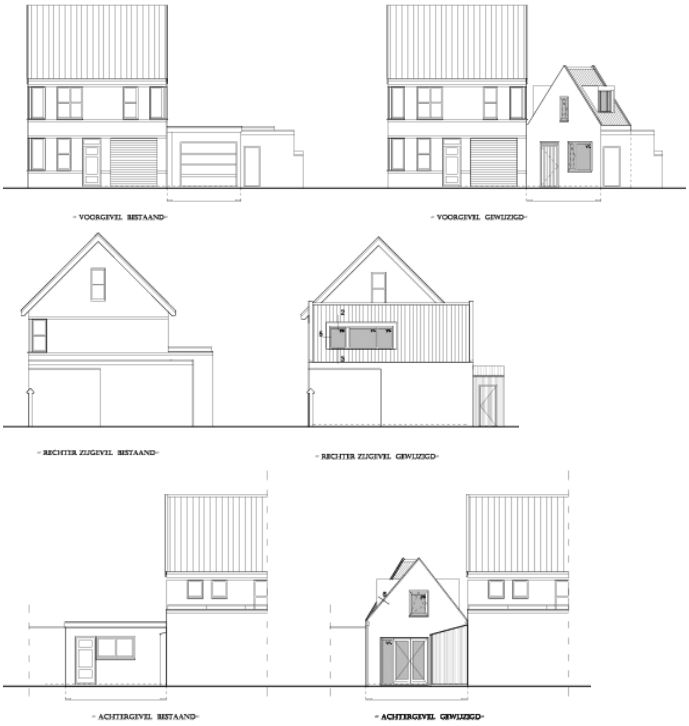
Op te nemen vergunningvoorschriften
De ramen van de dakkapel aan de rechterzijgevel dient als niet-openend en niet-transparant te worden uitgevoerd.

[1] 23-3-2026, moment van dit advies

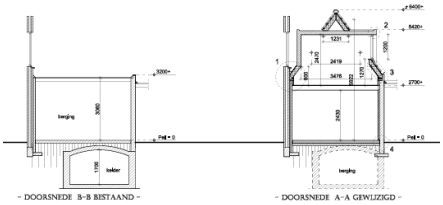
Bouwplan advies
Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Datum	09-02-2026
Zaaknummer	0193ESUITE317122025
Betreft	Tuinstraat 73: plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning
Bestemming	Assendorp; enkelbestemming ‘Gemend – Bovenwoning - 1’, dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’

Algemeen:



Aanzichten, bestaand & nieuw



Doorsnede, bestaand & nieuw



Plattegrond, nieuw & bestaand

Overgangsrecht
Beschrijving van de geldende planologische situatie:
De aanvraag betreft een omgevingsplanactiviteit. Het Omgevingsplan Zwolle geeft mede de regels waaraan zo'n aanvraag getoetst wordt. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn onder andere de meest recente bestemmingsplannen die golden vóór 1 januari 2024. Daarnaast gelden ook nog de hemelwaterverordening, geurverordening en erfgoedverordening.

Het plan is strijdig met het Omgevingsplan Zwolle omdat:
- er wordt een hoofdgebouw gebouwd buiten het bouwvlak (bouwvlak ontbreekt);
- de maximum bouwhoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- de maximum goothoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- het autoparkeren niet wordt opgelost op eigen terrein.

5.1.2e Afwijken van de regels voor het parkeren valt niet onder de BOPA maar onder de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.
Dat moet in dit advies worden benoemd, maar ook in de vergunning (als afwijkingsactiviteit binnenplans) worden opgenomen.

Afwijken van het omgevingsplan

Buitenplans (BOPA)
Medewerking aan dit plan wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-toets). Daarbij moet het plan voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en instructies gegeven door het Rijk en de provincie. Indien de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betrekking heeft op een in het omgevingsplan opgenomen maatwerkregel, moet bij de ETFAL-toets rekening gehouden worden met de regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel. Ook moet worden voldaan aan eventueel van toepassing zijnde visies en beleidsregels.

5.1.2e Kan hier niet beter criterium van gemaakt worden?

Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

5.1.2 (externe veiligheid)
De locatie ligt op 245 meter binnen een explosieaandachtsgebied van het spoor. Het voornemen voorziet in een toename van één woning binnen een gebied waar al sprake is van een hoge personendichtheid. Het toevoegen van één woning zorgt niet voor een onevenredige toename van de personendichtheid. Daarnaast is er sprake van tussenliggende bebouwing. Het groepsrisico neemt dan ook niet onevenredig toe. Er wordt hiermee voldaan aan paragraaf 5.1.2 van het Bkl.

5.1.3. (waterbelangen)
Er wordt geen extra verhard oppervlak gerealiseerd. Daarnaast ligt het plan niet binnen een belemmeringenstrook van een waterhuishoudkundige functie.

5.1.4 (gezondheid en milieu)
De aangrenzende percelen zijn in gebruik als woonpercelen. Planologisch zijn hier ook milieubelastende functies toegestaan. Het gaat hierbij om milieubelastende functies met beperkte milieubelasting, zoals maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en horeca

(niet zijnde nachthoreca met versterkte muziek). Woningen zijn milieutechnisch goed in te passen nabij dergelijke functies. Er wordt daarmee voldaan aan paragraaf 5.1.4. van het Bkl.

5.1.5 (landschappelijke- of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed)
Het projectgebied kent geen te beschermen landschappelijke, stedenbouwkundige of culturele waarden. Het voornemen heeft dan ook geen negatieve impact op deze waarden. Er wordt dan ook voldaan aan paragraaf 5.1.5 van het Bkl.

5.1.6 (behoud van ruimte voor toekomstige functies)
Het projectgebied bevat geen reservering voor toekomstige functies. Er wordt dan ook aan paragraaf 5.1.6. van het Bkl voldaan.

5.1.7 (behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten)
Het projectgebied ligt niet binnen een gebied dat in paragraaf 5.1.7 van het Bkl is aangewezen.

5.1.8 (toegankelijkheid)
Het voornemen heeft geen negatieve gevolgen voor de inrichting van de buitenruimte.

Provinciale instructieregels
Niet van toepassing

Instructies
Niet van toepassing

Projectbesluit
Niet van toepassing

Visies en beleid
Vormen geen beperkende factor.

Daarbij mag, om te bepalen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het plan in ieder geval geen onevenredige inbreuk van de volgende aspecten tot gevolg hebben:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

ETFAL
Het stedenbouwkundig beeld
De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm er voor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren aangezien een kap dient te worden toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. Het bebouwingsbeeld in Assendorp is vrij gevarieerd en bestaat uit bouwmassa's in één, twee of drie bouwlagen, voorzien van een plat dak of een kap in verschillende vormen.

5.1.2e: Hier voor de volledigheid nog verwijzen naar de overwegingen verderop in dit stuk? Er wordt wel getoetst aan het beleid voor zelfstandige woonruimte toch?

5.1.2e: Dit zijn toetsingscriteria die zijn overgenomen uit het bestemmingsplan voor een binnenplanse afwijking. Misschien nog toelichten waarom we specifiek naar deze onderdelen kijken. Ik zie hier een opsomming a tot en met h. Als je dat zo laat, dan zou ik daar ook naar verwijzen bij de beoordeling van de verschillende onderdelen, dus ad. A. , ad. B. etc.

5.1.2e 5.1.2e: In het welstandsadvies worden ook nog wat stedenbouwkundige argumenten genoemd waarom het bouwplan qua welstand passend is

De massa en (kap)vorm reageert op de belendende bebouwing en sluit aan bij de bouwvolumes in Assendorp. Het bebouwingsbeeld van Assendorp is vrij gevarieerd en bestaat uit bouwmassa's in één, twee of drie bouwlagen, voorzien van een plat dak of een kap in verschillende vormen (overwegend zadelkappen, schildkappen en afgeknotte schildkappen (met een deel plat dak)). Met de voorgestelde zadelkap, met een nokrichting haaks op de Tuinstraat, wordt aangesloten bij de kapvormen en wisselende nokrichtingen in Assendorp.

Kunnen we dit wat jou betreft ook in dit advies benoemen?

5.1.2e: Ik heb een suggestie gedaan in de tekst

5.1.2e Is dit niet meer een stedenbouwkundige overweging dan een overweging die door welstand moet worden gemaakt? Lijkt mij wel goed dat als wij het hier mee eens zijn dat het in het stedenbouwkundig advies terecht komt inderdaad

5.1.2e: Ik zou hier ook even benoemen hoe hoog de bouwhoogte dan is en wat het bestemmingsplan toestaat. Nu weet je eigenlijk nog niets.
Het gaat dan om de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en niet voor hoofdgebouwen toch? Lijkt me ook goed om dat te benoemen.

5.2 5.1.2e

De massa en (kap)vorm reageert op de belendende bebouwing en sluit aan bij de bouwvolumes in Assendorp. Het bouwvolume is in iets lagere vorm te bouwen indien er geen zelfstandige woning in zou worden gerealiseerd.

De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde (in het verlengde van de Van Karnebeekstraat) veel lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt daarmee een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning op nummer 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. Met het toevoegen van een woning op nummer 71 is het begrijpelijk om hiernaast een woning toe te voegen. Ook wanneer wordt gekeken ter hoogte van nummer 51, 49 etc. waar woningen aan beide zijden van de straat staan.

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

De woonsituatie
Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld wat niet is toegestaan. Doorgaans is dit niet akkoord omdat er een ongewenste verdichting ontstaat. In aansluiting op hetgeen is gezegd onder stedenbouwkundig beeld maakt de specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 (met woningen aan beide zijden van de straat), dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is.

De woning beschikt over 53 m² gebruiksoppervlakte en voldoet daarmee ruim aan de minimale omvang (40 m²) die in de beleidsregel zelfstandige woonruimte is opgenomen voor het realiseren van een zelfstandige woonruimte. Hiermee is de woning qua oppervlakte van voldoende omvang.

Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71, dat zou passen binnen de bestemmingsplanregels qua goothoogte, is er geen sprake van inkijk.
Door één smal raam toe te passen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel nummer 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er geen inbreuk op privacy.

Er wordt bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Het deel van de overkapping die binnen deze perceelgrens valt, wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Daarbij is er dus al sprake van bestaande bebouwing. Er is naast de berging ter plaatse van de huidige overkapping ook een berging gerealiseerd deels onder de trap. De oppervlakte aan bergruimte op de begane grond is daardoor precies 5 m², waardoor aan de beleidsregel is voldaan.

Wat betreft de privacy voor de woning aan de Van Karnebeekstraat 70 is een erfafscheiding een voorwaarde zodat het zicht op het achtererf wordt ontnomen. In het vorige advies was nog niet duidelijk dat de eigenaar van dit perceel niet woonachtig is op nummer 70. Dit is verder geen bezwaar mits er een erfafscheiding wordt geplaatst in overleg met de bewoners van nummer 70. Een erfafscheiding is geen verplichting als de bewoners van nummer 70 hier geen behoefte aan hebben. Het perceel is al kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

De verkeersveiligheid

5.1.2e Wat bedoelen we met ‘reageert op’? Het wijkt toch heel erg af van de massa en de kaprichting van de naastgelegen woning? Bedoelen we dat met reageren op?

5.1.2e: Van Karnebeekstraat 72 bedoel je dan denk ik?

5.1.2e Zoals 5.1.2e hierboven aangeeft is het wellicht wel goed om de consistent naar straatnamen te verwijzen. Dit kan verwarring voorkomen

5.1.2e Omgevingsplan, onderdeel ….

5.1.2e omgevingsplan

5.1.2e Wordt de woning in het achtererf opgericht? Volgens mij staat het toch pal aan de straat?

5.1.2e: Klopt dit 5.1.2e?

5.1.2e: Conform tekening 22568_BBS-01 wijz E, ingediend op 6-2-2026, heeft de woonfunctie een GO van 62,10 m², dit is incl kelder. Excl kelder kom je uit op 52,3 m². De kelder lijkt alleen bereikbaar via een luik in de woonkamer

5.1.2e Lijkt me van belang om toe te lichten waarom eerst wordt aangegeven dat het parapluplan niet van toepassing, maar er vervolgens toch aan de beleidsregel wordt getoetst die gekoppeld is aan het parapluplan. Daarbij mis ik overigens een link tussen het parapluplan de beleidsregel zelfstandige woonruimte in het verhaal.

5.1.2e Wat bedoelen we met ‘zou passen”?
Van bestemmingsplan moet je omgevingsplan maken.

5.1.2e Is het dan niet van belang dat we dat zeker weten? Want dat is dus wel een belangrijk aspect van deze aanvraag voor een omgevingsvergunning.

5.1.2e: Welke perceelgrens bedoelen we hier precies?

5.1.2e: Klopt dit 5.1.2e?

5.1.2e: De bergruimte is opgedeeld in 2 gedeelten.
Eén onder de trap van ca. 2,4 m²
En de berging aan de achterzijde buiten met een oppervlakte van 2,64 m²

5.1.2e Ik vind het stuk over de erfafscheiding tegenstrijdig. Eerst geef je aan dat het een voorwaarde is, maar vervolgens hoeft het niet als de bewoners van nummer 70 er geen behoefte aan hebben. Is het nu wel of geen voorwaarde? Wat ik er uit op maak is dat het blijkbaar geen eis van ons is. De vraag is dan wel of je niet binnen 2 meter van de grens zit met ramen die uitzicht bieden op het andere erf. Dan zou het weer wel als een verplichting opgenomen moeten worden.

5.1.2e Dit vraagt uitleg voor een derde die het proces en de andere procedure niet kent.

Het toevoegen van een woning zorgt voor een beperkte toename van de verkeersintensiteit. Dit heeft geen onevenredige gevolgen voor de verkeersveiligheid. Daarnaast wordt er geen nieuwe uitrit gerealiseerd.

De parkeergelegenheid

Parkeeropgave
De aanvraag betreft het transformeren van een bestaande berging naar een aparte wooneenheid. Het pand bevind zich in de wijk Assendorp en bevind zich binnen gereguleerd parkeren, namelijk parkeersector 7-Stationsbuurt oost.

In de huidige situatie is er sprake van een berging, met een apart adres, Tuinstraat 73. De functie parkeernorm behoort bij “Opslagruimte (particulier)”. Voor deze functie wordt in dit advies afgeweken van de bijbehorende normen. Er is geen verdere parkeernorm die bijpassend wordt geacht. Het betreft een berging met garagedeur, waarbij één auto gestald kan worden in deze berging. De meest bijpassende norm is 1 (één), vanwege de aard van de berging c.q. garage.

In de nieuwe situatie is er sprake van een veranderende indeling van het pand en deze wordt apart ingezet als woning voor de verhuur. Er wordt binnen het plan rekening gehouden met de veranderd functie van berging naar woning De nieuwe woning krijgt een bvo van 62m2. De bijpassende parkeernorm is “Huur, huis, vrije sector”

De parkeeropgave wordt getoetst op basis van de meest recente CROW publicatie 744 en de Regeling Parkeernormen (2024). Daarnaast wordt er rekening gehouden met de locatie “schil centrum” en stedelijkheidsgraad “zeer sterk stedelijk”.

De parkeeropgave is afgerond 1, op basis van het maatgevend moment inclusief aandeel bezoekers. Het maatgevend moment is hierin de werkdagnacht.

Parkeren op eigen terrein (POET)
Er is geen mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein.

Overwegende bezwaren bij parkeren op eigen terrein
Er zijn geen overwegende bezwaren bekend.

Afwijkingsmogelijkheden
Er wordt vanuit de initiatiefnemer geen afwijkingsmogelijkheden benoemd.

Er is voor de parkeersector 7 op dit moment[1] 351 parkeervergunningen verleend. Volgens de Regeling Parkeervergunningen 2024 mag er voor sector 7 25% meer vergunningen verleend worden dan het aantal vergunninghouder parkeerplaatsen[2]. Het aantal vergunninghouderparkeerplaatsen in deze sector is 303. Het maximum te vergeven is hierdoor (303x1.25=) 379. Er is hierdoor nog ruimte voor het afgeven van een vergunning voor dit bouwplan. Hiermee kan afgeweken worden op basis van artikel 2.4.1 sub a lid 1 van de Regeling Parkeernormen.

[1] Per 14 mei 2025
[2] Zie hiervoor Regeling Parkeervergunningen 2024, artikel 7 lid 1.

5.1.2e Bevindt. Overigens gebruik je ‘bevinden’ niet voor een pand volgens mij.
Ik zou er van maken het pand is gelegen op een perceel in de wijk Assendorp.
Zie ook het woordje bevind verderop in de zin.

5.1.2e Highlight

5.1.2e Dit vind ik onduidelijk. Waarom wordt er afgeweken van de bijbehorende norm?

5.1.2e Highlight

5.1.2e Klopt dit dan wel. Ik zag hierboven een opmerking over de opp van de woning namelijk.
Bvo vraagt om verduidelijking (bruto vloeroppervlak)

5.1.2e Dit is nog gebaseerd op de oude Regeling Parkeernormen. De meest recente komt uit maart 2025, hier zal dus opnieuw over geadviseerd moeten worden.

5.1.2e Die moeten wel bekend zijn, anders kun je geen gebruik maken van de afwijkingsmogelijkheid in de regeling parkeernormen. Er kan bij de realisatie van de woning niet geparkeerd worden op eigen terrein omdat het terrein daar te klein voor is. Dat is volgens mij het bezwaar om de parkeeropgave op eigen terrein te voldoen.

5.1.2e Volgens mij wordt hier bedoeld dat door initiatiefnemer geen alternatieve parkeeroplossingen zijn aangedragen. De initiatiefnemer hoeft geen afwijkingsmogelijkheden te benoemen. Die staan namelijk in de regeling parkeernormen.

5.1.2e Ook dit klopt niet meer, er is een regeling parkeervergunningen uit 2026.

5.1.2e Deze artikelen kloppen volgens mij ook niet meer.

Conclusie
Parkeren is akkoord onder voorwaarden dat er een parkeervergunning verleend kan worden.

De sociale veiligheid
Geen nadelige effecten.

De milieusituatie
Het realiseren van een woning heeft geen negatieve gevolgen voor de milieusituatie.

De groenstructuur
Er gaat geen groen verloren als gevolg van het voornemen. Er is dan ook geen sprake van negatieve gevolgen voor de milieusituatie.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Omliggende functies worden niet beperkt in de gebruiksmogelijkheden. In de omgeving zijn alleen milieubelastende functies toegestaan met beperkte milieu impact. Het realiseren van een woning nabij deze percelen zorgt niet voor een beperking van de gebruiksmogelijkheden op deze percelen.

Conclusie:

Op te nemen vergunningvoorschriften
Het raam dakkapel dient als niet-openend en niet-transparant te worden uitgevoerd.

5.1.2e Dit moet opnieuw worden gecheckt, de parkeersectoren zijn gewijzigd en hoeveel vergunningen er nog beschikbaar zijn, geen idee. Ik heb 5.1.2e een mail gestuurd om dit na te vragen

5.1.2e Reactie 5.1.2e: De Tuinstraat valt nu onder sector 2, Stationsbuurt Oost. Er zijn van de 362 nu 342 vergunningen verleend. Dus er is ruimte, meer niet heel veel.

5.1.2e Ook moet er opnieuw geadviseerd worden over parkeren. Er nog verwezen naar de verkeerde artikelen in het parkeeradvies. De afwijkingsmogelijkheden zijn inmiddels ondergebracht in artikel 3 in plaats van artikel 2 van de Regeling Parkeernormen.

5.1.2e De conclusie ontbreekt.

5.1.2e: De woorden ‘van de’ missen. Ik dacht dat de dakkapel meerdere ramen had overigens. Ik zou verder opnemen dat de ramen in de dakkapel gericht naar perceel….. niet transparant en niet te openen mogen zijn. Dan weet je ook om welke dakkapel het precies gaat (stel dat ze in de toekomst toch nog een dakkapel gaan plaatsen aan de andere kant… dan heb je in ieder geval helder op welke dakkapel dit voorschrift ziet.

5.1.2e Moet dit als voorschrift worden opgenomen? Moet dit niet gewoon blijken uit de tekeningen bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning?

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 3, 4, 5, 6
Wet open overheid	Art. 5.2	Persoonlijke beleidsopvattingen	3

From: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 9/15/2025 8:50:45 AM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>, '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>, '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: Tuinstraat 73 advies

Hoi allemaal,

Bijgaand het aangepaste advies van 5.1.2e. Kunnen jullie hier even een kritische blik op werpen?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T : 5.1.2e (afwezig op woensdag)
@: 5.1.2e@zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*

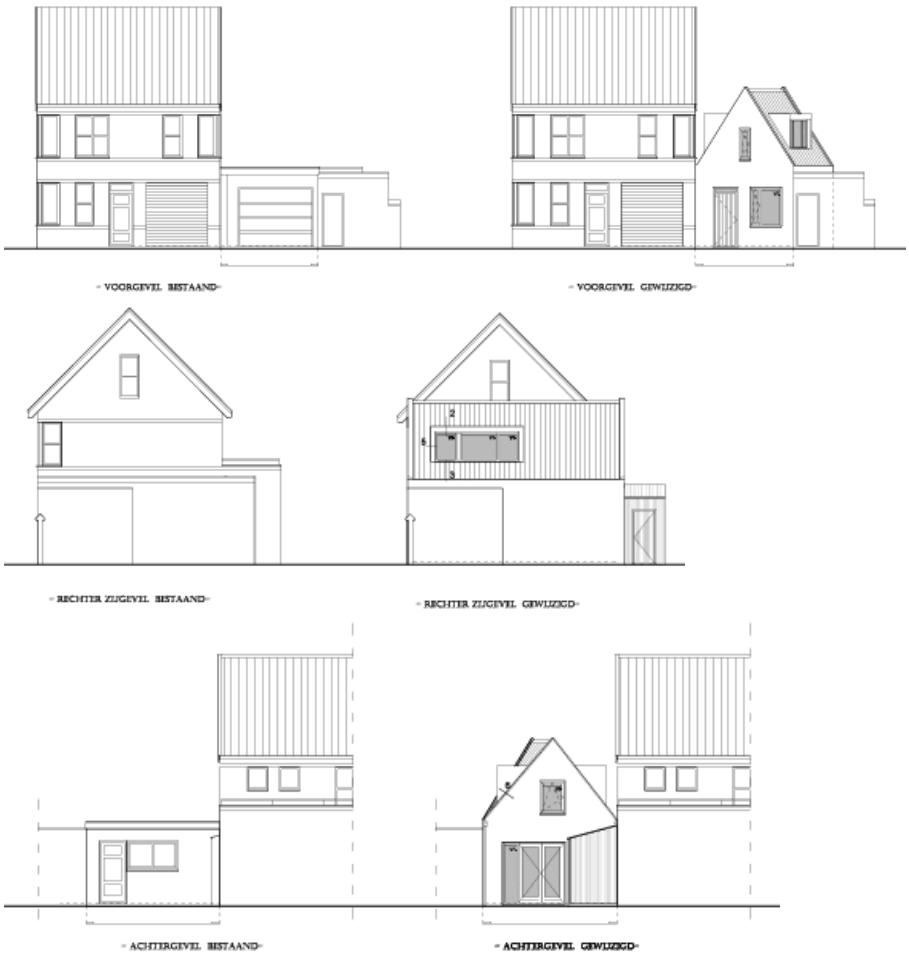
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Zwolle

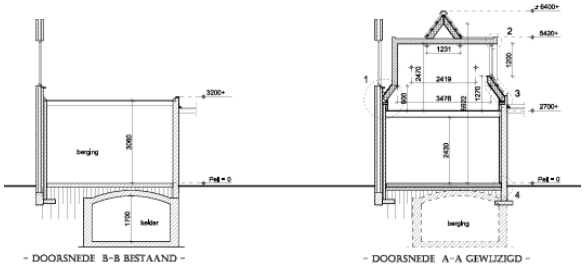
Bouwplan advies
Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Datum	15-06-2025
Zaaknummer	0193ESUITE317122025
Betreft	Tuinstraat 73: plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning
Bestemming	Assendorp; enkelbestemming ‘Gemend – Bovenwoning - 1’, dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’

Algemeen:



Aanzichten, bestaand & nieuw



Doorsnede, bestaand & nieuw



Plattegrond, nieuw & bestaand

Overgangsrecht
De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is ingediend op of na 1 januari 2024. Dit betekent dat de Omgevingswet van toepassing is op deze aanvraag omgevingsvergunning.

Beschrijving van de geldende planologische situatie:
De aanvraag betreft een omgevingsplanactiviteit. Het Omgevingsplan Zwolle geeft mede de regels waaraan zo'n aanvraag getoetst wordt. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn onder andere de meest recente bestemmingsplannen die golden vóór 1 januari 2024. Daarnaast gelden ook nog de hemelwaterverordening, geurverordening en erfgoedverordening.

Het plan is strijdig met het Omgevingsplan Zwolle omdat:
- er wordt een hoofdgebouw gebouwd buiten het bouwvlak (bouwvlak ontbreekt);
- de maximum bouwhoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- de maximum goothoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- het autoparkeren niet wordt opgelost op eigen terrein.

Afwijken van het omgevingsplan

Buitenplans (BOPA)
Medewerking aan dit plan wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-toets). Daarbij moet het plan voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en instructies gegeven door het Rijk en de provincie. Indien de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betrekking heeft op een in het omgevingsplan opgenomen maatwerkregel, moet bij de ETFAL-toets rekening gehouden worden met de regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel. Ook moet worden voldaan aan eventueel van toepassing zijnde visies en beleidsregels**.**

Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

5.1.2 (externe veiligheid)
Niet van toepassing

5.1.3. (waterbelangen)
Niet van toepassing

5.1.4 (gezondheid en milieu)
Niet van toepassing

5.1.5 (landschappelijke- of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed)
Niet van toepassing

5.1.6 (behoud van ruimte voor toekomstige functies)

Niet van toepassing

5.1.7 (behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten)
Niet van toepassing

5.1.8 (toegankelijkheid)
Niet van toepassing

Provinciale instructieregels
Niet van toepassing

Instructies
Niet van toepassing

Projectbesluit
Niet van toepassing

Visies en beleid
Vormen geen beperkende factor.

Daarbij mag, om te bepalen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het plan in ieder geval geen onevenredige inbreuk van de volgende aspecten tot gevolg hebben:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

ETFAL
Het stedenbouwkundig beeld
Het plan betreft de verbouw van een garage tot woning, waarbij het gebruik wordt gewijzigd van berging naar woning. Dit perceel heeft in de bestaande situatie geen bouwvlak voor een hoofdwoning. Om te voldoen aan de minimaal benodigde oppervlakte voor een zelfstandige woonruimte, wordt een zadeldak met kapverdieping toegevoegd.

De vergunning is eerder aangevraagd en vergund onder WABO wetgeving, maar is middels een bezwaarprocedure van omwonenden door rechtelijke uitspraak herroepen vanwege een procedurele fout, en vervolgens door de initiatiefnemer ingetrokken. Hetzelfde plan wordt nu wederom ingediend onder de Omgevingswet. Opgemerkt wordt dat er meerdere zienswijzen zijn ingediend, waaruit blijkt dat het voorliggende plan niet onverdeeld positief door omwonenden wordt ontvangen. In de zienswijzen valt te lezen dat in het planproces onvoldoende participatie van omwonenden heeft plaatsgevonden. Opgemerkt wordt dat er bij deze aanvraag geen sprake is van verplichte participatie. De zienswijzen worden met zorg in beschouwing genomen, waarbij wordt nagegaan of ze indicatief zijn voor een ongewenste verdichting van de stedenbouwkundige structuur.

De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit een bebouwingstypologie van voornamelijk halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Waar de hoeken van de bouwblokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtergebied en komen de achtergevels dichter bij elkaar te staan. Dit kan leiden tot afbreuk aan de goede woonsituatie door onvoldoende privé buitenruimte, onvoldoende (onderlinge) privacy, ongewenste schaduwval en muurwerking door beperking van uitzicht. Om deze afbreuk tegen te gaan, wordt in de

omliggende stedenbouwkundige structuur bij de aansluiting tussen twee zijden van het bouwblok een tuin toegepast of eenlaags bebouwing met plak dak, zoals een garage.

De voorgestelde bouwmassa volgt deze bebouwingstypologie niet. Hoewel de nieuwe bouwmassa niet leidt tot bezwaren voor het straatbeeld, leidt het tot een verdichting van de stedenbouwkundige structuur. De ontwikkeling leidt tot een zekere verdichting, maar deze is niet zodanig dat sprake is van een onevenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De woonsituatie
De beleidsregel zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte, wanneer dit strijdig is met het bestemmingsplan. Deze beleidsregel is van toepassing op initiatieven, die in strijd zijn met het omgevingsplan en die voorzien in het realiseren van zelfstandige woonruimte op een locatie waar conform het omgevingsplan de activiteit ‘wonen’ is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld. ‘Wonen’ is daarom niet toegestaan op deze locatie. Hoewel het parapluplan zelfstandige woonruimte formeel niet van toepassing is op deze locatie, biedt het beleidskader wel relevante aanknopingspunten voor een ruimtelijke beoordeling. De daarin opgenomen voorwaarden, zijn ook hier van belang om te bepalen of medewerking aan het initiatief wenselijk en verantwoord is.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er bedenkingen ten aanzien van de voorgestelde privé buitenruimte (achtertuin); met in het bijzonder de beperkte afmeting en bezonning. De privé buitenruimte levert weinig meerwaarde voor de woonkwaliteit, wat de gebruiksduur en daarmee duurzaamheid van het plan niet ten goede komt.

De berging in de achtertuin heeft een oppervlakte van 2,6 m^2. Dit wordt aangevuld door een inpandige berging onder de trap. Het totaaloppervlak aan bergruimte op de begane grond is 5 m^2, waarmee wordt voldaan aan de beleidsregel voor zelfstandige woonruimte.

In het plan wordt een raam gerealiseerd in de achtergevel, op de eerste verdieping. Dit raam wordt gesitueerd binnen 2 m van de erfgrens met het perceel aan de Van Karnebeekstraat 70. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onevenredig onder druk te staan. Dit kan ten dele worden opgeheven wanneer het raam als niet-transparant en niet-openend wordt uitgevoerd. Echter, dit leidt tot zorgen over de woonkwaliteit van het plan zelf.

In het plan wordt een dakkapel gerealiseerd op het dakvlak aan de rechter zijgevel. Deze dakkapel heeft een directe zichtlijn op het perceel aan de Van Karnebeekstraat 72. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onder druk te staan. Dit kan worden opgeheven wanneer het raam als niet-transparant en niet-openend wordt uitgevoerd. Echter, dit leidt tot zorgen over de woonkwaliteit van het plan zelf.

De bovengenoemde aspecten doen afbreuk aan de goede woonsituatie, maar kunnen worden opgeheven door de voorgestelde bouwkundige ingrepen.

De verkeersveiligheid
Geen nadelige effecten.

De parkeergelegenheid
Dit wordt separaat getoetst door afdeling Verkeer.

De sociale veiligheid
Geen nadelige effecten.

De milieusituatie
Dit wordt separaat getoetst door afdeling Milieu.

De groenstructuur
Geen nadelige effecten.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Door de nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot de omliggende bebouwing, zijn er zorgen om de woonkwaliteit van de omgeving. Geconstateerd wordt dat het waarschijnlijk is dat de percelen aan de Van Karnebeekstraat 70 en 72 afbreuk van woonkwaliteit zullen ervaren als gevolg van schaduwval en muurwerking.
De bouwmogelijkheden van het omgevingsplan staan een maximumbouwhoogte van 6 m toe; het voorliggende plan heeft een bouwhoogte van 6,4 m. Het bestemmingsplan bevat een binnenplanse afwijkmogelijkheid om een bouwhoogte tot 7 m toe te staan. In het voorgaande advies is aangegeven dat de overschrijding van 0,4 m door een beperkte bouwmassa (de top van het zadeldak) gebeurt, waardoor er geen onevenredige afbreuk plaatsvindt als gevolg van schaduwval en muurwerking.

In het plan wordt een raam gerealiseerd in de achtergevel, op de eerste verdieping. Dit raam wordt gesitueerd binnen 2 m van de erfgrens met het perceel aan de Van Karnebeekstraat 70. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onevenredig onder druk te staan.
In het plan wordt een dakkapel gerealiseerd op het dakvlak aan de rechter zijgevel. Deze dakkapel heeft een directe zichtlijn op het perceel aan de Van Karnebeekstraat 72. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onder druk te staan.

De bovengenoemde aspecten doen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, maar kunnen worden opgeheven door de voorgestelde bouwkundige ingrepen.

Conclusie:
Geconstateerd wordt dat het plan leidt tot zorgen over afbreuk van het stedenbouwkundig beeld, de goede woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Dit zijn gevolgen van de verdichting van de stedenbouwkundige structuur. Enige verdichting is in beginsel toelaatbaar, wanneer deze zorgvuldig is ingepast en geen wezenlijke afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Hoewel het plan leidt tot een zekere verdichting van de stedenbouwkundige structuur, leidt dit niet tot een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld, de woonsituatie of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. De nieuwe bouwmassa wijkt af van de bestaande typologie, maar sluit qua schaal en situering en voldoende aan bij de omgeving. Eventuele privacybezwaren worden weggenomen door de toepassing van niet-openende en niet-transparante ramen

Gelet op de strekking van het voorgaande advies, de bouwkundige maatregelen die de afbreuk aan privacy mitigeren, en de beperkte overschrijding van de bouwhoogte, kan er medewerking worden verleend aan het voorliggen de plan.

Op te nemen vergunningvoorschriften
Het raam op de eerste verdieping in de achtergevel, alsmede het raam in de dakkapel dienen als niet-openend en niet-transparant te worden uitgevoerd.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e "

Sent: 9/15/2025 8:50:45 AM +00:00

To: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>

Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>

Subject: Tuinstraat 73 advies

Hoi allemaal,

Bijgaand het aangepaste advies van 5.1.2e . Kunnen jullie hier even een kritische blik op werpen?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T : 5.1.2e (afwezig op woensdag)
@: 5.1.2e @zwolle.nl

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

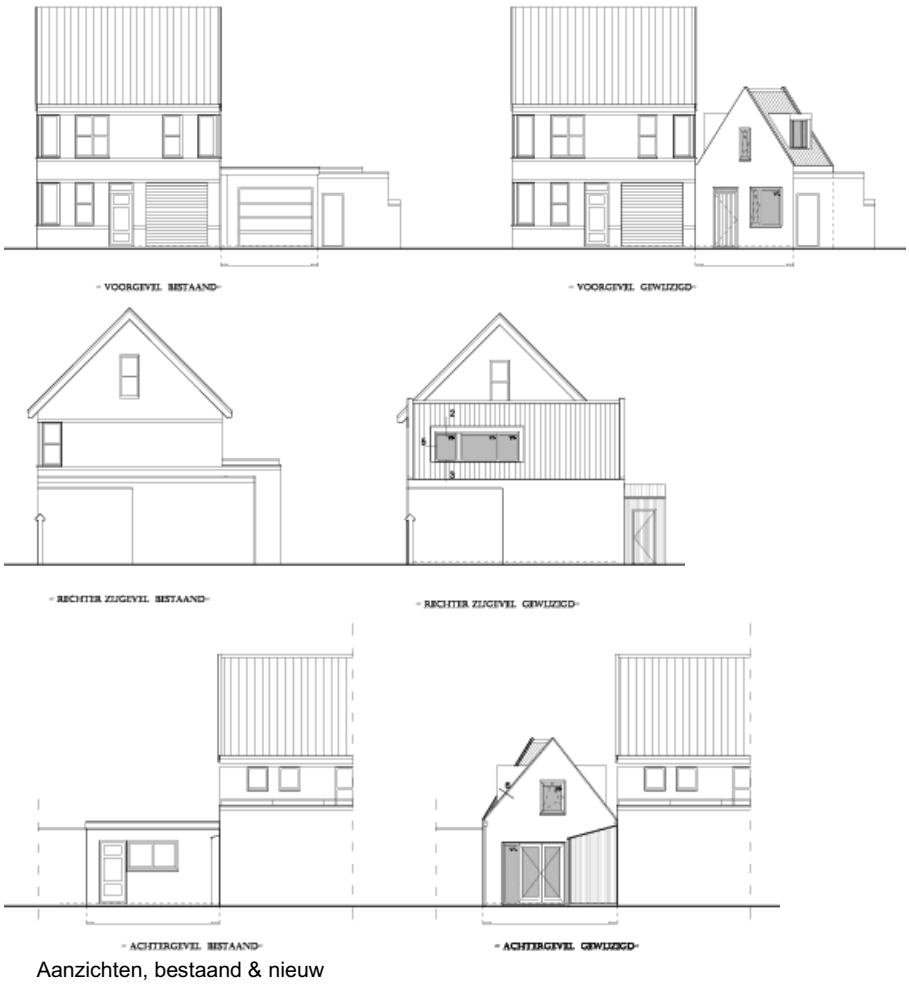
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Zwolle

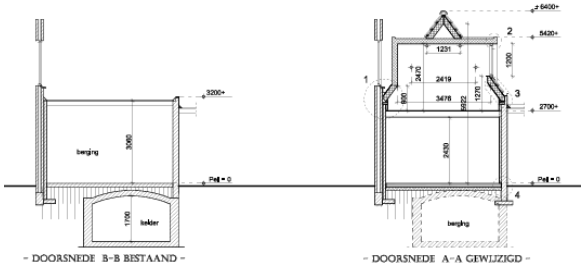
Bouwplan advies
Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Datum	15-06-2025
Zaaknummer	0193ESUITE317122025
Betreft	Tuinstraat 73: plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning
Bestemming	Assendorp; enkelbestemming ‘Gemend – Bovenwoning - 1’, dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’

Algemeen:



Aanzichten, bestaand & nieuw



Doorsnede, bestaand & nieuw



Plattegrond, nieuw & bestaand

Overgangsrecht
De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is ingediend op of na 1 januari 2024. Dit betekent dat de Omgevingswet van toepassing is op deze aanvraag omgevingsvergunning.

Beschrijving van de geldende planologische situatie:
De aanvraag betreft een omgevingsplanactiviteit. Het Omgevingsplan Zwolle geeft mede de regels waaraan zo'n aanvraag getoetst wordt. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn onder andere de meest recente bestemmingsplannen die golden vóór 1 januari 2024. Daarnaast gelden ook nog de hemelwaterverordening, geurverordening en erfgoedverordening.

Het plan is strijdig met het Omgevingsplan Zwolle omdat:
- er wordt een hoofdgebouw gebouwd buiten het bouwvlak (bouwvlak ontbreekt);
- de maximum bouwhoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- de maximum goothoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- het autoparkeren niet wordt opgelost op eigen terrein.

Afwijken van het omgevingsplan

Buitenplans (BOPA)
Medewerking aan dit plan wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-toets). Daarbij moet het plan voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en instructies gegeven door het Rijk en de provincie. Indien de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betrekking heeft op een in het omgevingsplan opgenomen maatwerkregel, moet bij de ETFAL-toets rekening gehouden worden met de regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel. Ook moet worden voldaan aan eventueel van toepassing zijnde visies en beleidsregels**.**

Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

5.1.2 (externe veiligheid)
Niet van toepassing

5.1.3. (waterbelangen)
Niet van toepassing

5.1.4 (gezondheid en milieu)
Niet van toepassing

5.1.5 (landschappelijke- of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed)
Niet van toepassing

5.1.6 (behoud van ruimte voor toekomstige functies)

Niet van toepassing

5.1.7 (behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten)
Niet van toepassing

5.1.8 (toegankelijkheid)
Niet van toepassing

Provinciale instructieregels
Niet van toepassing

Instructies
Niet van toepassing

Projectbesluit
Niet van toepassing

Visies en beleid
Vormen geen beperkende factor.

Daarbij mag, om te bepalen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het plan in ieder geval geen onevenredige inbreuk van de volgende aspecten tot gevolg hebben:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

ETFAL
Het stedenbouwkundig beeld
Het plan betreft de verbouw van een garage tot woning, waarbij het gebruik wordt gewijzigd van berging naar woning. Dit perceel heeft in de bestaande situatie geen bouwvlak voor een hoofdwoning. Om te voldoen aan de minimaal benodigde oppervlakte voor een zelfstandige woonruimte, wordt een zadeldak met kapverdieping toegevoegd.

De vergunning is eerder aangevraagd en vergund onder WABO wetgeving, maar is middels een bezwaarprocedure van omwonenden door rechtelijke uitspraak herroepen vanwege een procedurele fout, en vervolgens door de initiatiefnemer ingetrokken. Hetzelfde plan wordt nu wederom ingediend onder de Omgevingswet. Opgemerkt wordt dat er meerdere zienswijzen zijn ingediend, waaruit blijkt dat het voorliggende plan niet onverdeeld positief door omwonenden wordt ontvangen. In de zienswijzen valt te lezen dat in het planproces onvoldoende participatie van omwonenden heeft plaatsgevonden. Opgemerkt wordt dat er bij deze aanvraag geen sprake is van verplichte participatie. De zienswijzen worden met zorg in beschouwing genomen, waarbij wordt nagegaan of ze indicatief zijn voor een ongewenste verdichting van de stedenbouwkundige structuur.

De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit een bebouwingstypologie van voornamelijk halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Waar de hoeken van de bouwblokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtergebied en komen de achtergevels dichter bij elkaar te staan. Dit kan leiden tot afbreuk aan de goede woonsituatie door onvoldoende privé buitenruimte, onvoldoende (onderlinge) privacy, ongewenste schaduwval en muurwerking door beperking van uitzicht. Om deze afbreuk tegen te gaan, wordt in de

omliggende stedenbouwkundige structuur bij de aansluiting tussen twee zijden van het bouwblok een tuin toegepast of eenlaags bebouwing met plak dak, zoals een garage.

De voorgestelde bouwmassa volgt deze bebouwingstypologie niet. Hoewel de nieuwe bouwmassa niet leidt tot bezwaren voor het straatbeeld, leidt het tot een verdichting van de stedenbouwkundige structuur. De ontwikkeling leidt tot een zekere verdichting, maar deze is niet zodanig dat sprake is van een onevenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De woonsituatie
De beleidsregel zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte, wanneer dit strijdig is met het bestemmingsplan. Deze beleidsregel is van toepassing op initiatieven, die in strijd zijn met het omgevingsplan en die voorzien in het realiseren van zelfstandige woonruimte op een locatie waar conform het omgevingsplan de activiteit ‘wonen’ is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld. ‘Wonen’ is daarom niet toegestaan op deze locatie. Hoewel het parapluplan zelfstandige woonruimte formeel niet van toepassing is op deze locatie, biedt het beleidskader wel relevante aanknopingspunten voor een ruimtelijke beoordeling. De daarin opgenomen voorwaarden, zijn ook hier van belang om te bepalen of medewerking aan het initiatief wenselijk en verantwoord is.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er bedenkingen ten aanzien van de voorgestelde privé buitenruimte (achtertuin); met in het bijzonder de beperkte afmeting en bezonning. De privé buitenruimte levert weinig meerwaarde voor de woonkwaliteit, wat de gebruiksduur en daarmee duurzaamheid van het plan niet ten goede komt.

De berging in de achtertuin heeft een oppervlakte van 2,6 m^2. Dit wordt aangevuld door een inpandige berging onder de trap. Het totaaloppervlak aan bergruimte op de begane grond is 5 m^2, waarmee wordt voldaan aan de beleidsregel voor zelfstandige woonruimte.

In het plan wordt een raam gerealiseerd in de achtergevel, op de eerste verdieping. Dit raam wordt gesitueerd binnen 2 m van de erfgrens met het perceel aan de Van Karnebeekstraat 70. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onevenredig onder druk te staan. Dit kan ten dele worden opgeheven wanneer het raam als niet-transparant en niet-openend wordt uitgevoerd. Echter, dit leidt tot zorgen over de woonkwaliteit van het plan zelf.

In het plan wordt een dakkapel gerealiseerd op het dakvlak aan de rechter zijgevel. Deze dakkapel heeft een directe zichtlijn op het perceel aan de Van Karnebeekstraat 72. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onder druk te staan. Dit kan worden opgeheven wanneer het raam als niet-transparant en niet-openend wordt uitgevoerd. Echter, dit leidt tot zorgen over de woonkwaliteit van het plan zelf.

De bovengenoemde aspecten doen afbreuk aan de goede woonsituatie, maar kunnen worden opgeheven door de voorgestelde bouwkundige ingrepen.

De verkeersveiligheid
Geen nadelige effecten.

De parkeergelegenheid
Dit wordt separaat getoetst door afdeling Verkeer.

De sociale veiligheid
Geen nadelige effecten.

De milieusituatie
Dit wordt separaat getoetst door afdeling Milieu.

De groenstructuur
Geen nadelige effecten.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Door de nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot de omliggende bebouwing, zijn er zorgen om de woonkwaliteit van de omgeving. Geconstateerd wordt dat het waarschijnlijk is dat de percelen aan de Van Karnebeekstraat 70 en 72 afbreuk van woonkwaliteit zullen ervaren als gevolg van schaduwval en muurwerking.
De bouwmogelijkheden van het omgevingsplan staan een maximumbouwhoogte van 6 m toe; het voorliggende plan heeft een bouwhoogte van 6,4 m. Het bestemmingsplan bevat een binnenplanse afwijkmogelijkheid om een bouwhoogte tot 7 m toe te staan. In het voorgaande advies is aangegeven dat de overschrijding van 0,4 m door een beperkte bouwmassa (de top van het zadeldak) gebeurt, waardoor er geen onevenredige afbreuk plaatsvindt als gevolg van schaduwval en muurwerking.

In het plan wordt een raam gerealiseerd in de achtergevel, op de eerste verdieping. Dit raam wordt gesitueerd binnen 2 m van de erfgrens met het perceel aan de Van Karnebeekstraat 70. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onevenredig onder druk te staan.
In het plan wordt een dakkapel gerealiseerd op het dakvlak aan de rechter zijgevel. Deze dakkapel heeft een directe zichtlijn op het perceel aan de Van Karnebeekstraat 72. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onder druk te staan.

De bovengenoemde aspecten doen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, maar kunnen worden opgeheven door de voorgestelde bouwkundige ingrepen.

Conclusie:
Geconstateerd wordt dat het plan leidt tot zorgen over afbreuk van het stedenbouwkundig beeld, de goede woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Dit zijn gevolgen van de verdichting van de stedenbouwkundige structuur. Enige verdichting is in beginsel toelaatbaar, wanneer deze zorgvuldig is ingepast en geen wezenlijke afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Hoewel het plan leidt tot een zekere verdichting van de stedenbouwkundige structuur, leidt dit niet tot een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld, de woonsituatie of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. De nieuwe bouwmassa wijkt af van de bestaande typologie, maar sluit qua schaal en situering en voldoende aan bij de omgeving. Eventuele privacybezwaren worden weggenomen door de toepassing van niet-openende en niet-transparante ramen

Gelet op de strekking van het voorgaande advies, de bouwkundige maatregelen die de afbreuk aan privacy mitigeren, en de beperkte overschrijding van de bouwhoogte, kan er medewerking worden verleend aan het voorliggen de plan.

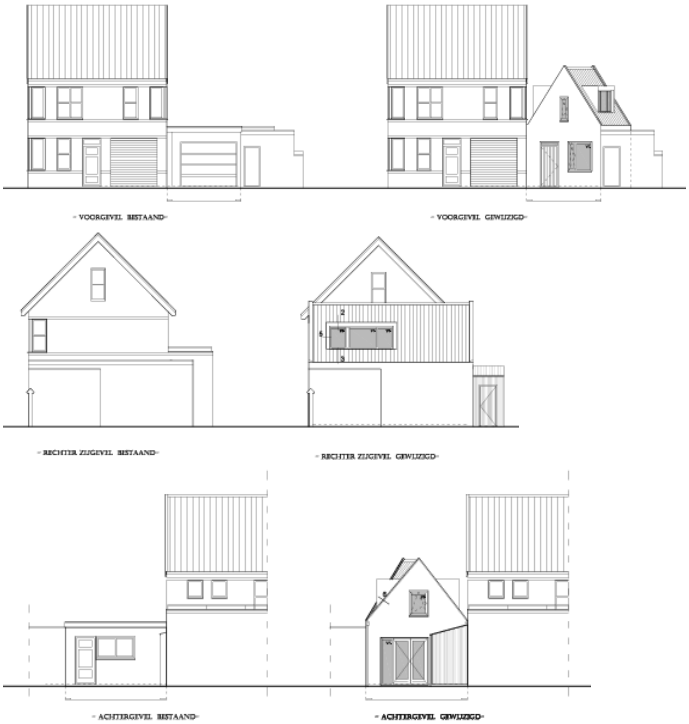
Op te nemen vergunningvoorschriften
Het raam op de eerste verdieping in de achtergevel, alsmede het raam in de dakkapel dienen als niet-openend en niet-transparant te worden uitgevoerd.

Zwolle

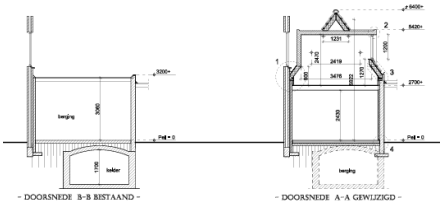
Bouwplan advies
Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Datum	15-~~06~~09-2025
Zaaknummer	0193ESUITE317122025
Betreft	Tuinstraat 73: plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning
Bestemming	Assendorp; enkelbestemming ‘Gemend – Bovenwoning - 1’, dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’

Algemeen:



Aanzichten, bestaand & nieuw



Doorsnede, bestaand & nieuw



Plattegrond, nieuw & bestaand

Overgangsrecht
De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is ingediend op of na 1 januari 2024. Dit betekent dat de Omgevingswet van toepassing is op deze aanvraag omgevingsvergunning.

5.2

5.2

Beschrijving van de geldende planologische situatie:
De aanvraag betreft een omgevingsplanactiviteit. Het Omgevingsplan Zwolle geeft mede de regels waaraan zo'n aanvraag getoetst wordt. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn onder andere de meest recente bestemmingsplannen die golden vóór 1 januari 2024. Daarnaast gelden ook nog de hemelwaterverordening, geurverordening en erfgoedverordening.

5.2

Het plan is strijdig met het Omgevingsplan Zwolle omdat:
- er wordt een hoofdgebouw gebouwd buiten het bouwvlak (bouwvlak ontbreekt);
- de maximum bouwhoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- de maximum goothoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- het autoparkeren niet wordt opgelost op eigen terrein.

Afwijken van het omgevingsplan

Buitenplans (BOPA)
Medewerking aan dit plan wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-toets). Daarbij moet het plan voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en instructies gegeven door het Rijk en de provincie. Indien de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betrekking heeft op een in het omgevingsplan opgenomen maatwerkregel, moet bij de ETFAL-toets rekening gehouden worden met de regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel. Ook moet worden voldaan aan eventueel van toepassing zijnde visies en beleidsregels.

Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

5.2

5.2

5.1.2 (externe veiligheid)
Niet van toepassing

5.1.3. (waterbelangen)
Niet van toepassing

5.2

5.1.4 (gezondheid en milieu)
Niet van toepassing

5.2

5.1.5 (landschappelijke- of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed)
Niet van toepassing

5.1.6 (behoud van ruimte voor toekomstige functies)

Niet van toepassing

5.1.7 (behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten)
Niet van toepassing

5.1.8 (toegankelijkheid)
Niet van toepassing

Provinciale instructieregels
Niet van toepassing

Instructies
Niet van toepassing

Projectbesluit
Niet van toepassing

Visies en beleid
Vormen geen beperkende factor.

Daarbij mag, om te bepalen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het plan in ieder geval geen onevenredige inbreuk van de volgende aspecten tot gevolg hebben:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

ETFAL
Het stedenbouwkundig beeld
Het plan betreft de verbouw van een garage tot woning, waarbij het gebruik wordt gewijzigd van berging naar woning. Dit perceel heeft in de bestaande situatie geen bouwvlak voor een hoofdwoning. Om te voldoen aan de minimaal benodigde oppervlakte voor een zelfstandige woonruimte, wordt een zadeldak met kapverdieping toegevoegd.

De vergunning is eerder aangevraagd en vergund onder WABO wetgeving, maar is middels een bezwaarprocedure van omwonenden door rechtelijke uitspraak herroepen vanwege een procedurele fout, en vervolgens door de initiatiefnemer ingetrokken. Hetzelfde plan wordt nu wederom ingediend onder de Omgevingswet. Opgemerkt wordt dat er meerdere zienswijzen zijn ingediend, waaruit blijkt dat het voorliggende plan niet onverdeeld positief door omwonenden wordt ontvangen. In de zienswijzen valt te lezen dat in het planproces onvoldoende participatie van omwonenden heeft plaatsgevonden. Opgemerkt wordt dat er bij deze aanvraag geen sprake is van verplichte participatie. De zienswijzen worden met zorg in beschouwing genomen, waarbij wordt nagegaan of ze indicatief zijn voor een ongewenste verdichting van de stedenbouwkundige structuur.

De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit een bebouwingstypologie van voornamelijk halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Waar de hoeken van de bouwblokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtergebied en komen de achtergevels dichter bij elkaar te staan. Dit kan leiden tot afbreuk aan de goede woonsituatie door onvoldoende privé buitenruimte, onvoldoende (onderlinge) privacy, ongewenste schaduwval en muurwerking door beperking van uitzicht. Om deze afbreuk tegen te gaan, wordt in de

5.2
5.1.2e
5.1.2e
5.2
5.1.2e
5.1.2e

omliggende stedenbouwkundige structuur bij de aansluiting tussen twee zijden van het bouwblok een tuin toegepast of eenlaags bebouwing met plak dak, zoals een garage.

De voorgestelde bouwmassa volgt deze bebouwingstypologie niet. Hoewel de nieuwe bouwmassa niet leidt tot bezwaren voor het straatbeeld, leidt het tot een verdichting van de stedenbouwkundige structuur. De ontwikkeling leidt tot een zekere verdichting, maar deze is niet zodanig dat sprake is van een onevenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De woonsituatie
De beleidsregel zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte, wanneer dit strijdig is met het ~~bestemmingsplan~~omgevingsplan. Deze beleidsregel is van toepassing op initiatieven, die in strijd zijn met het omgevingsplan en die voorzien in het realiseren van zelfstandige woonruimte op een locatie waar conform het omgevingsplan de activiteit 'wonen' is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld. 'Wonen' is daarom niet toegestaan op deze locatie. Hoewel het paraplupplan zelfstandige woonruimte formeel niet van toepassing is op deze locatie, biedt het beleidskader wel relevante aanknopingspunten voor een ruimtelijke beoordeling. De daarin opgenomen voorwaarden, zijn ook hier van belang om te bepalen of medewerking aan het initiatief wenselijk en verantwoord is.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er bedenkingen ten aanzien van de voorgestelde privé buitenruimte (achtertuin); met in het bijzonder de beperkte afmeting en bezonning. De privé buitenruimte levert weinig meerwaarde voor de woonkwaliteit, wat de gebruiksduur en daarmee duurzaamheid van het plan niet ten goede komt.

De berging in de achtertuin heeft een oppervlakte van 2,6 m^2. Dit wordt aangevuld door een inpandige berging onder de trap. Het totaaloppervlak aan bergruimte op de begane grond is 5 m^2, waarmee wordt voldaan aan de beleidsregel voor zelfstandige woonruimte.

In het plan wordt een raam gerealiseerd in de achtergevel, op de eerste verdieping. Dit raam wordt gesitueerd binnen 2 m van de erfgrens met het perceel aan de Van Karnebeekstraat 70. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onevenredig onder druk te staan. Dit kan ten dele worden opgeheven wanneer het raam als niet-transparant en niet-openend wordt uitgevoerd. Echter, dit leidt tot zorgen over de woonkwaliteit van het plan zelf.

In het plan wordt een dakkapel gerealiseerd op het dakvlak aan de rechter zijgevel. Deze dakkapel heeft een directe zichtlijn op het perceel aan de Van Karnebeekstraat 72. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onder druk te staan. Dit kan worden opgeheven wanneer het raam als niet-transparant en niet-openend wordt uitgevoerd. Echter, dit leidt tot zorgen over de woonkwaliteit van het plan zelf.

De bovengenoemde aspecten doen afbreuk aan de goede woonsituatie, maar kunnen worden opgeheven door de voorgestelde bouwkundige ingrepen.

De verkeersveiligheid
Geen nadelige effecten.

De parkeergelegenheid
Dit wordt separaat getoetst door afdeling Verkeer.

De sociale veiligheid
Geen nadelige effecten.

De milieusituatie
Dit wordt separaat getoetst door afdeling Milieu.

De groenstructuur
Geen nadelige effecten.

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.2

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Door de nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot de omliggende bebouwing, zijn er zorgen om de woonkwaliteit van de omgeving. Geconstateerd wordt dat het waarschijnlijk is dat de percelen aan de Van Karnebeekstraat 70 en 72 afbreuk van woonkwaliteit zullen ervaren als gevolg van schaduwval en muurwerking.
De bouwmogelijkheden van het omgevingsplan staan een maximum bouwhoogte van 6 m toe voor bijbehorende bouwwerken; het voorliggende plan heeft een bouwhoogte van 6,4 m. Het ~~bestemmingsplan~~ omgevingsplan bevat een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om een bouwhoogte tot 7 m toe te staan. In het voorgaande advies is aangegeven dat de overschrijding van 0,4 m door een beperkte bouwmassa (de top van het zadeldak) gebeurt, waardoor er geen onevenredige afbreuk plaatsvindt als gevolg van schaduwval en muurwerking.

In het plan wordt een raam gerealiseerd in de achtergevel, op de eerste verdieping. Dit raam wordt gesitueerd binnen 2 m van de erfgrens met het perceel aan de Van Karnebeekstraat 70. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onevenredig onder druk te staan.
In het plan wordt een dakkapel gerealiseerd op het dakvlak aan de rechter zijgevel. Deze dakkapel heeft een directe zichtlijn op het perceel aan de Van Karnebeekstraat 72. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onder druk te staan.

De bovengenoemde aspecten doen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, maar kunnen worden opgeheven door de voorgestelde bouwkundige ingrepen.

Conclusie:
Geconstateerd wordt dat het plan leidt tot zorgen over afbreuk van het stedenbouwkundig beeld, de goede woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Dit zijn gevolgen van de verdichting van de stedenbouwkundige structuur. Enige verdichting is in beginsel toelaatbaar, wanneer deze zorgvuldig is ingepast en geen wezenlijke afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Hoewel het plan leidt tot een zekere verdichting van de stedenbouwkundige structuur, leidt dit niet tot een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld, de woonsituatie of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. De nieuwe bouwmassa wijkt af van de bestaande typologie, maar sluit qua schaal en situering en voldoende aan bij de omgeving. Eventuele privacybezwaren worden weggenomen door de toepassing van niet te openen ~~openende~~ en niet-transparante ramen

Gelet op de strekking van het voorgaande advies, de bouwkundige maatregelen die de afbreuk aan privacy mitigeren, en de beperkte overschrijding van de bouwhoogte, kan er medewerking worden verleend aan het voorliggen de plan.

Op te nemen vergunningvoorschriften
Het raam op de eerste verdieping in de achtergevel, alsmede het raam in de dakkapel dienen als niet-openend en niet-transparant te worden uitgevoerd.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3, 4, 5
Wet open overheid	Art. 5.2	Persoonlijke beleidsopvattingen	2, 3, 4, 5

Tuinstraat 73 dilemmanotitie

Van Karnebeekstraat 107: toevoegen van 4 woningen met optoppen bestaand gebouw vergund in 2021. Stedenbouwkundig advies spreekt niet van ongewenste verdichting of druk op de leefomgeving.

Pro-vergunning

- Vergunning verlenen, ETFAL proberen te onderbouwen.
- Rechter toetst terughoudend, met een (zeer) uitgebreide onderbouwing kom je er misschien wel.
    - Probleem hiermee is dat er dan tegengestelde dingen gecommuniceerd zijn. In het eerste advies wordt gezegd dat een extra woning hier onwenselijk is. De stedenbouwkundigen geven nu geen positief advies.

Per aspect

Bouwhoogte

Door een schuine kap toe te passen is het geheel niet zeer volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 7 meter (karakter bijgebouw verandert wezenlijk waardoor inkijk ontstaat). Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm er voor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren aangezien een kap dient te worden toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde (in het verlengde van de Van Karnebeekstraat) veel lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Woning buiten het bouwvlak

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning op nummer 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. Met het toevoegen van een woning op nummer 71 is het begrijpelijk om hiernaast een woning toe te voegen. Ook wanneer wordt gekeken ter hoogte van nummer 51, 49 etc. waar woningen aan beide zijden van de straat staan.

De woonsituatie

<u>Aspecten beleidsregel</u>
Hoewel de beleidsregel zelfstandige woonruimte formeel niet van toepassing is op deze situatie, sluiten de uitgangspunten hiervan aan bij ons beeld bij ruimtelijke kwaliteit. Daarom betrekken wij deze aspecten bij de beoordeling. De woning beschikt over 53 vierkante meter gebruiksoppervlakte en voldoet daarmee aan de minimale omvang voor het realiseren van een zelfstandige woonruimte.

Er wordt nu bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een bestaande overkapping. Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Er is naast de berging ter plaatse van de huidige overkapping ook een berging gerealiseerd deels onder de trap. Het oppervlak aan bergruimte op de begane grond is daardoor precies 5 vierkante meter, waardoor aan deze eis is voldaan.

<u>Overige aspecten woonsituatie (privacy)</u>

Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71, dat zou passen binnen de bestemmingsplanregels qua goothoogte, is er geen sprake van inkijk.

Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel nummer 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op privacy.

Wat betreft de privacy voor de woning aan de Van Karnebeekstraat 70 is een erfafscheiding een voorwaarde zodat het zicht op het achtererf wordt ontnomen. In het vorige advies was nog niet duidelijk dat de eigenaar van dit perceel niet woonachtig is op nummer 70. Dit is verder geen bezwaar mits er een erfafscheiding wordt geplaatst in overleg met de bewoners van nummer 70. Een erfafscheiding is geen verplichting als de bewoners van nummer 70 hier geen behoefte aan hebben. Het perceel is al kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

Precedent Van Karnebeekstraat 107

Aan de Van Karnebeekstraat 107 is een vergunning verleend in 2021 voor het optoppen van het gebouw t.b.v. het toevoegen van 4 zelfstandige woonruimtes op de bestaande 2 zelfstandige woonruimtes.

Privacyaspecten spelen hier een minder belangrijke rol doordat er geen tuinen direct grenzen aan het bouwplan.

Vertrouwensbeginsel in geval de vergunning niet wordt verleend

Stappen:

1. de juridische kwalificatie van de uitlating en/of de gedraging waarop de betrokkene zich beroept,
2. of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, en
3. wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Stappen 1 en 2 worden toegelicht in de standaarduitspraak over het Amsterdams dakterras. Daarbij is van belang welke uitlating of toezegging is gedaan. In dit geval is dat de onder de Wabo verleende vergunning voor hetzelfde plan. Bij de vraag of de uitspraak het bestuursorgaan kan worden toegerekend is van belang wie de uitspraak heeft gedaan. In dit geval kwam het besluit van het college van b&w. Dit bestuursorgaan is het bevoegde gezag voor het verlenen van vergunningen. Hierdoor kan de uitlating/toezegging aan het bestuursorgaan worden toegerekend.

Stap 3

- *Kan het gerechtvaardigde vertrouwen door het bestuursorgaan worden gehonoreerd?*
- *Moet tot schadevergoeding worden overgegaan?*
    - Als zwaarder wegende belangen aan honorering van het gewekte gerechtvaardigde vertrouwen in de weg staan, kan alsnog aanspraak op schadevergoeding bestaan.
    - Als het vertrouwensbeginsel als zelfstandige grond voor schadevergoeding wordt aanvaard, moet deze schadevergoeding worden toegekend bij of als onderdeel van het besluit waarbij het gewekte gerechtvaardigde vertrouwen niet wordt gehonoreerd.
- *Wat is de omvang van de schadevergoeding?*
    - Alleen de werkelijk gemaakte kosten. Dus geen misgelopen inkomsten van verhuur e.d.

In het geval we de vergunning niet verlenen, is er een grote kans dat een beroep op het vertrouwensbeginsel zal slagen. De initiatiefnemers hebben het plan niet aangepast sinds de vergunning in 2023 is verleend. De gemeente is bij een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel aansprakelijk voor de geleden schade.

Notities

Tegen vergunning

- ETFAL kan niet onderbouwd worden. Zorgen over de woonkwaliteit van de woning.
- Hoewel de beleidsregel strikt gezien niet van toepassing is op de aanvraag, is het idee van het beleid wel om minder woningsplitsing toe te staan in het centrum gebied, met als doel het beschermen van het woon- en leefklimaat. Verdere splitsing van woningen leidt tot druk op de woonomgeving en het openbare gebied.

Notes:

- Aansprakelijkheid door gewekt vertrouwen?
- Beleid zelfstandige woonruimte is door de jaren heen veranderd. Woningen in het centrumgebied moesten eerst minimaal 50m2 zijn. Nu is dat 40.

- Bij het argument dat de druk op de omgeving is toegenomen, moet worden gekeken of er beleidsmatig dingen hierin zijn veranderd tussen de aanvraag van de Van Karnebeekstraat 107 en het eerste advies van Tuinstraat 73.
- Verschil met de Van Karnebeekstraat 107 is wel dat wonen hier al wel was toegestaan, en daardoor het beleid van toepassing was. Er kon dus binnenplans worden afgeweken voor het ruimtelijke aspect. Hierdoor waren de eisen minder streng. Op deze locatie wordt een woning toegestaan waar eerder niet gewoond mocht worden (zelfstandige woning buiten het bouwvlak).

Twan:

De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtergebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtergebied aan.

De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt.

Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaan deze ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw

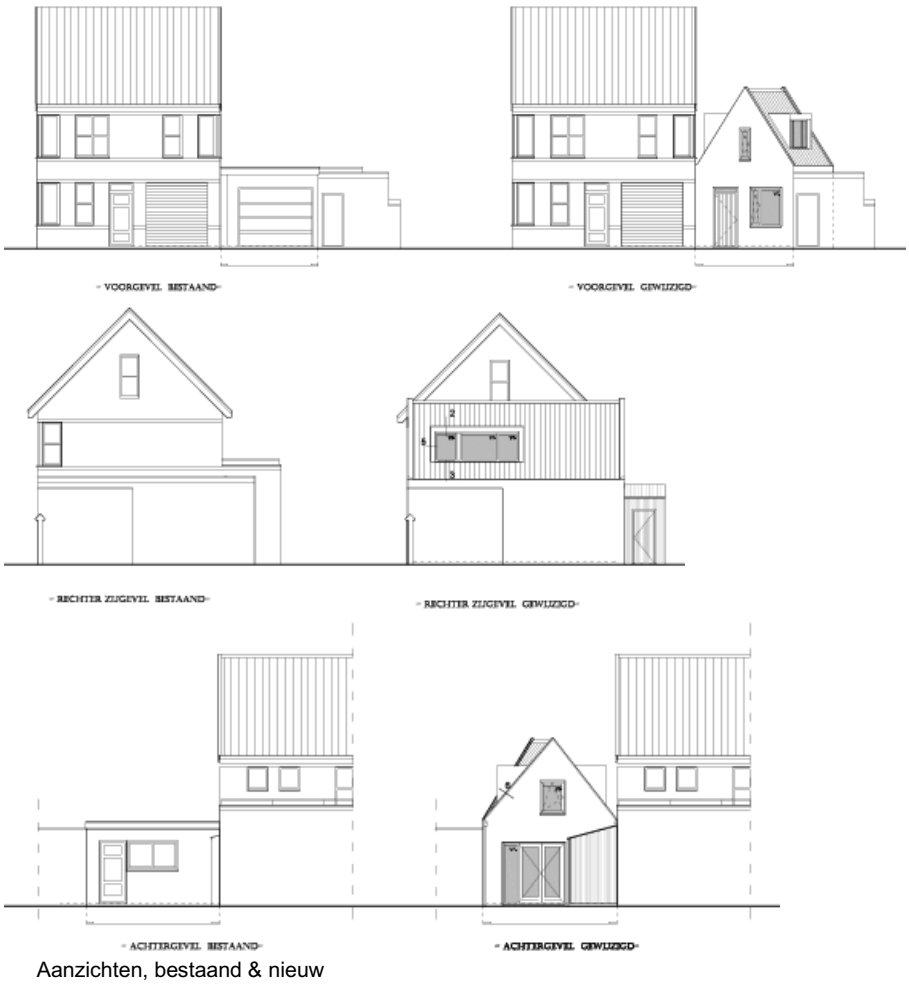
wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Zwolle

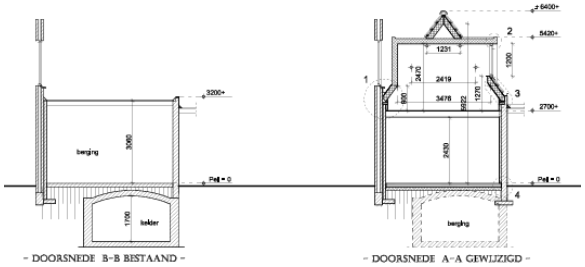
Bouwplan advies
Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Datum	15-06-2025
Zaaknummer	0193ESUITE317122025
Betreft	Tuinstraat 73: plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning
Bestemming	Assendorp; enkelbestemming ‘Gemend – Bovenwoning - 1’, dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’

Algemeen:



Aanzichten, bestaand & nieuw



Doorsnede, bestaand & nieuw



Plattegrond, nieuw & bestaand

Overgangsrecht
De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is ingediend op of na 1 januari 2024. Dit betekent dat de Omgevingswet van toepassing is op deze aanvraag omgevingsvergunning.

Beschrijving van de geldende planologische situatie:
De aanvraag betreft een omgevingsplanactiviteit. Het Omgevingsplan Zwolle geeft mede de regels waaraan zo'n aanvraag getoetst wordt. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn onder andere de meest recente bestemmingsplannen die golden vóór 1 januari 2024. Daarnaast gelden ook nog de hemelwaterverordening, geurverordening en erfgoedverordening.

Het plan is strijdig met het Omgevingsplan Zwolle omdat:
- er wordt een hoofdgebouw gebouwd buiten het bouwvlak (bouwvlak ontbreekt);
- de maximum bouwhoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- de maximum goothoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- het autoparkeren niet wordt opgelost op eigen terrein.

Afwijken van het omgevingsplan

Buitenplans (BOPA)
Medewerking aan dit plan wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-toets). Daarbij moet het plan voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en instructies gegeven door het Rijk en de provincie. Indien de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betrekking heeft op een in het omgevingsplan opgenomen maatwerkregel, moet bij de ETFAL-toets rekening gehouden worden met de regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel. Ook moet worden voldaan aan eventueel van toepassing zijnde visies en beleidsregels**.**

Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

5.1.2 (externe veiligheid)
Niet van toepassing

5.1.3. (waterbelangen)
Niet van toepassing

5.1.4 (gezondheid en milieu)
Niet van toepassing

5.1.5 (landschappelijke- of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed)
Niet van toepassing

5.1.6 (behoud van ruimte voor toekomstige functies)

Niet van toepassing

5.1.7 (behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten)
Niet van toepassing

5.1.8 (toegankelijkheid)
Niet van toepassing

Provinciale instructieregels
Niet van toepassing

Instructies
Niet van toepassing

Projectbesluit
Niet van toepassing

Visies en beleid
Vormen geen beperkende factor.

Daarbij mag, om te bepalen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het plan in ieder geval geen onevenredige inbreuk van de volgende aspecten tot gevolg hebben:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

ETFAL
Het stedenbouwkundig beeld
Het plan betreft de verbouw van een garage tot woning, waarbij het gebruik wordt gewijzigd van berging naar woning. Dit perceel heeft in de bestaande situatie geen bouwvlak voor een hoofdwoning. Om te voldoen aan de minimaal benodigde oppervlakte voor een zelfstandige woonruimte, wordt een zadeldak met kapverdieping toegevoegd.

De vergunning is eerder aangevraagd en vergund onder WABO wetgeving, maar is middels een bezwaarprocedure van omwonenden door rechtelijke uitspraak herroepen en door de initiatiefnemer ingetrokken. Hetzelfde plan wordt nu wederom ingediend onder de Omgevingswet. Opgemerkt wordt dat er meerdere zienswijze zijn ingediend, waaruit blijkt dat het voorliggende plan niet onverdeeld positief door omwonenden wordt ontvangen. In de zienswijzen valt te lezen dat in het planproces onvoldoende participatie van omwonenden heeft plaatsgevonden. De zienswijzen worden met zorg in beschouwing genomen, waarbij wordt nagegaan of ze indicatief zijn voor een ongewenste verdichting van de stedenbouwkundige structuur.

De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit een bebouwingstypologie van voornamelijk halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Waar de hoeken van de bouwblokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtergebied en komen de achtergevels dichter bij elkaar te staan. Dit kan leiden tot afbreuk aan de goede woonsituatie door onvoldoende privé buitenruimte, onvoldoende (onderlinge) privacy, ongewenste schaduwval en muurwerking door beperking van uitzicht. Om deze afbreuk tegen te gaan, wordt in de omliggende stedenbouwkundige structuur bij de aansluiting tussen twee zijden van het bouwblok een tuin toegepast of eenlaags bebouwing met plak dak, zoals een garage.

De voorgestelde bouwmassa volgt niet deze bebouwingstypologie. Hoewel de nieuwe bouwmassa niet tot bezwaren leidt voor het straatbeeld, leidt het tot een ongewenste verdichting van de stedenbouwkundige structuur die zich uit in een onevenredige afbreuk van de woonsituatie; voor zowel de omliggende percelen, als de beoogde woning zelf. Dit aspect wordt als te bezwaarlijk gezien om medewerking te verlenen aan een uitzondering op het vigerende omgevingsplan.

De woonsituatie
Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte, wanneer dit strijdig is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld, wat niet is toegestaan. Doorgaans wordt hier geen uitzondering op het omgevingsplan voor verleend, omdat er een ongewenste verdichting ontstaat.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er bedenkingen ten aanzien van de voorgestelde privé buitenruimte (achtertuin); met in het bijzonder de beperkte afmeting en bezonning. De privé buitenruimte levert weinig meerwaarde voor de woonkwaliteit, wat de gebruiksduur en daarmee duurzaamheid van het plan niet ten goede komt.

De berging in de achtertuin heeft een oppervlakte van 2,6 m^2. Dit wordt aangevuld door een inpandige berging onder de trap. Het totaaloppervlak aan bergruimte op de begane grond is 5 m^2, waarmee wordt voldaan aan de beleidsregel.

In het plan wordt een raam gerealiseerd in de achtergevel, op de eerste verdieping. Dit raam wordt gesitueerd binnen 2 m van de erfgrens met het perceel aan de Van Karnebeekstraat 70. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onevenredig onder druk te staan. Dit kan ten dele worden opgeheven wanneer het raam als niet-transparant en niet-openend wordt uitgevoerd. Echter, dit leidt tot zorgen over de woonkwaliteit van het plan zelf.

In het plan wordt een dakkapel gerealiseerd op het dakvlak aan de rechter zijgevel. Deze dakkapel heeft een directe zichtlijn op het perceel aan de Van Karnebeekstraat 72. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onder druk te staan. Dit kan ten dele worden opgeheven wanneer het raam als niet-transparant en niet-openend wordt uitgevoerd. Echter, dit leidt tot zorgen over de woonkwaliteit van het plan zelf.

De bovengenoemde aspecten worden als te bezwaarlijk gezien om medewerking te verlenen aan een uitzondering op het vigerende omgevingsplan.

De verkeersveiligheid
Geen nadelige effecten.

De parkeergelegenheid
Dit wordt separaat getoetst door afdeling Verkeer.

De sociale veiligheid
Geen nadelige effecten.

De milieusituatie
Dit wordt separaat getoetst door afdeling Milieu.

De groenstructuur
Geen nadelige effecten.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Door de nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot de omliggende bebouwing, zijn er zorgen om de woonkwaliteit van de omgeving. Geconstateerd wordt dat het waarschijnlijk is dat de percelen aan de Van Karnebeekstraat 70 en 72 afbreuk van woonkwaliteit zullen ervaren als gevolg van schaduwval en muurwerking.

In het plan wordt een raam gerealiseerd in de achtergevel, op de eerste verdieping. Dit raam wordt gesitueerd binnen 2 m van de erfgrens met het perceel aan de Van Karnebeekstraat 70. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onevenredig onder druk te staan.
In het plan wordt een dakkapel gerealiseerd op het dakvlak aan de rechter zijgevel. Deze dakkapel heeft een directe zichtlijn op het perceel aan de Van Karnebeekstraat 72. Hierdoor komt de privacy van de bewoners onder druk te staan.

De bovengenoemde aspecten worden als te bezwaarlijk gezien om medewerking te verlenen aan een uitzondering op het vigerende omgevingsplan.

Conclusie:
Geadviseerd wordt om geen medewerking te verlenen aan het plan, omdat er geen sprake is van een evenredige toedeling van functies aan locaties. De voorgestelde verdichting leidt tot een te sterke afbreuk van de woonkwaliteit in de directe omgeving.

Op te nemen vergunningvoorschriften
Geen.

From: '5.1.2e '
Sent: 4/28/2025 2:44:56 PM +00:00
To: '5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Tuinstraat 73 evident privaatrechtelijke belemmering

Hoi 5.1.2e
Ik heb een aantal uitspraken gevonden waarin een evident privaatrechtelijke belemmering wel in de weg staat aan het verlenen van een omgevingsvergunning, meer specifiek art. 5:50 BW. Dit gaat voornamelijk om balkons, maar wellicht dat wij daar iets aan hebben.
Laten we het er sowieso nog even met elkaar over hebben!

Conclusie

De directe buren geven aan dat zij geen toestemming geven om op de erfgrens ramen of andere openingen te hebben. Dit maakt dat het bouwplan van aanvrager direct in strijd zou komen met art. 5:50 BW.
Het zou uiteindelijk immers gaan op rechtstreeks uitzicht op het perceel van aanvrager volgens mij.
Wanneer staat bovenstaande aan de weg aan vergunningverlening?

- Als de privaatrechtelijke belemmering evident is, dus 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; Strijd met art. 5:50 BW maakt het mijns inziens evident.
- Er moet rechtstreeks (In sommige gevallen kan zijdelings ook voldoende zijn) zicht zijn op het erf van de ander; Goed dat jij het checkt, maar volgens mij wordt hieraan voldaan.
- De eigenaar van het andere perceel moet al kenbaar hebben gemaakt dat hij geen toestemming gaat verlenen; Hier wordt aan voldaan, volgens mij geeft de eigenaar van het erf waar het zicht op komt aan dat hij geen toestemming gaat verlenen.
- De opening moet binnen twee meter van de erfgrens met het perceel worden geplaatst. Goed dat jij het checkt, maar volgens mij wordt hieraan voldaan.

Als aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, dan kan er sprake zijn van een evident privaatrechtelijke belemmering die in de weg staat aan vergunningverlening.
Zoals hieronder valt te zien is het erg casuïstisch, maar ik denk dat het hier wellicht wel in de weg kan staan aan vergunningverlening.
Mocht het toch niet in de weg staan aan vergunningverlening, dan steekt de burgerlijke rechter er ook wel een stokje voor, al met al kan dit bouwplan toch niet uitgevoerd worden voor zover ik het nu heb kunnen beoordelen.

Toetsingskader

Allereerst is dit het toetsingskader voor het oordeel of er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering.
https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2020:1995
6.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, bijvoorbeeld in de uitspraak van 24 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4449, bestaat voor het oordeel dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezene om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. Een privaatrechtelijke belemmering is evident, indien 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.
https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2019:4449
7.2. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is slechts aanleiding voor het oordeel door de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning in de weg staat, wanneer deze belemmering een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezene om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering aan een activiteit in de weg staat. Een privaatrechtelijke belemmering is evident, indien 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.

Uitspraak 1

ECLI:NL:RVS:2020:1106, rechtsoverweging 2.4 (http://raadvanstate.nl/uitspraken/@120864/201905184-1-r1/#:~:text=Artikel%205%3A50%20van%20het,op%20dit%20erf%20uitzicht%20geven.)
2.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in de uitspraak van 20 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:523), bestaat voor het oordeel dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezene om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.

2.3. Zoals de Afdeling verder eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 31 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3539, kan uit de bewoordingen van artikel 5:50 van het BW worden afgeleid dat er een verschil bestaat tussen rechtstreeks uitzicht, rechthoekig gemeten vanaf de opening, en "schuin uitzicht". Uit de bewoordingen van artikel 5:50 van het BW kan naar het oordeel van de Afdeling niet zonder meer worden afgeleid dat onder het daarin verwoorde verbod ook het "schuin uitzicht" dient te worden begrepen. De Afdeling wijst in dit verband op haar uitspraak van 11 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2364, en haar uitspraak van 21 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1814, waarin dit in vergelijkbare zin is overwogen. Anders dan waarvan [appellanten] en de rechtbank uitgaan, heeft de Afdeling in die uitspraken al overwogen dat uit het arrest van de Hoge Raad van 13 juni 2003 niet kan worden afgeleid dat de Hoge Raad heeft uitgemaakt dat het verschil tussen rechtstreeks en zijdelings zicht geen rol speelt bij artikel 5:50 van het BW.
2.4. *Op basis van de door partijen overgelegde en ter zitting getoonde foto's stelt de Afdeling vast dat er vanaf de korte zijde van het door [vergunninghouder] gewenste balkon rechtstreeks zicht is op het naburige erf van [appellanten]. Omdat de korte zijde van het balkon rechtstreeks uitkijkt op dit erf, volgt de Afdeling het college niet in de stelling dat er om een hoekje moet worden gekeken en een kwartslag moet worden gedraaid om zicht te hebben op dit erf. De korte zijde van het voorziene balkon bevindt zich binnen twee meter van de grens met het erf van [appellanten] en heeft een open hekwerk met een hoogte van 1,20 m. Daarmee is er sprake van zicht op het erf binnen 2 m van de grenslijn als bedoeld in artikel 5:50 van het BW. Vanaf het balkon is er door de twee glazen lichtkoepels in het dak van de aanbouw van [appellanten] in ieder geval 's avonds met kunstmatige verlichting aan rechtstreeks zicht in hun woonkamer. Daargelaten of het zicht vanwege de bolling van de lichtkoepels overdag beperkt is, levert ook zicht dat wegens verlichting in de woonkamer beperkt is tot de avonduren, rechtstreeks zicht op als bedoeld in artikel 5:50 van het BW. Aangezien in het bouwplan geen voorzieningen zijn opgenomen om het rechtstreekse zicht weg te nemen, levert het bouwplan strijd op met artikel 5:50 van het BW. Dit betekent dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening voor het bouwplan in de weg staat. De rechtbank heeft dit niet onderkend.*

Uitspraak 2

ECLI:NL:RBAMS:2023:1834, rechtsoverweging 13, https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBAMS:2023:1834

13. *De rechtbank stelt vast dat uit zowel civielrechtelijke als bestuursrechtelijke rechtspraak, niet eenduidig is op te maken of dergelijke zichtlijnen moeten worden opgevat als 'rechtstreeks zicht' of als 'zijdelings/schuin zicht'. Onduidelijk is of alleen rechtdoor kijken (ooghoogte) onder 'rechtstreeks zicht' valt en naar beneden kijken altijd leidt tot 'zijdelings/schuin zicht'. Ook overigens blijkt uit de rechtspraak niet eenduidig in welke situaties sprake is van zijdelings/schuin zicht (en daarmee geen schending van artikel 5:50 BW). De rechtbank zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij uitspraken van het hoogste bestuursrechtcollege, de Afdeling. Eisers hebben gewezen op een uitspraak van de Afdeling van 22 april 2020. In die uitspraak stelt de Afdeling vast dat vanaf de korte zijde van het (in die zaak) gewenste balkon rechtstreeks zicht is op het naburige erf. Omdat de korte zijde van het balkon rechtstreeks uitkijkt op dat erf, volgt de Afdeling niet de stelling van het college dat er om een hoekje moet worden gekeken en een kwartslag moet worden gedraaid om zicht te hebben op het erf. De rechtbank is van oordeel dat zich hier een vergelijkbare situatie voordoet en sluit daarom bij deze uitspraak aan. Concreet betekent dit dat de rechtbank van oordeel is dat vanaf het dakterras rechtstreeks zicht is op het terras van eisers en dat daarom, in lijn met de uitspraak van de Afdeling van 22 april 2020, ook in dit geval sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering. Gelet op die conclusie kan in dit geval de vraag of het zicht vanaf het dakterras in de woning van eisers ook een evidente privaatrechtelijke belemmering oplevert in het midden blijven.*

Uitspraak 3, rechtsoverweging 2.4.3 https://jure.nl/ecli%3Anl%3Arvs%3A2010%3Abn4942

2.4.3. Volgens het bouwplan worden bovenin de zijmuur van het beoogde atelier, die is gesitueerd op de erfgrens met het perceel van [appellant], op 2 m hoogte twee vensters aangebracht die uitkijken op dat perceel. Uit de bouwtekeningen blijkt dat niet is beoogd de vensters te voorzien van ondoorzichtig glas, hetgeen ter zitting is bevestigd. Vast staat dat [appellant] geen toestemming heeft gegeven voor het plaatsen van deze vensters. De realisering van het bouwplan is daarom in strijd met artikel 5:50, eerste lid, van het BW . De omstandigheden dat bij normaal gebruik vanuit deze hoge vensters geen direct zicht bestaat op het perceel van [appellant] en dat in de bestaande situatie de ruimte boven de op de erfgrens geplaatste muur open is, zodat door de realisering van de beoogde vensters het uitzicht op het erf van [appellant] niet verandert, leiden niet tot een ander oordeel. Voor de toepassing van artikel 5:50, eerste lid, van het BW , is immers bepalend of zich binnen 2 m van de erfgrens vensters of muuropeningen bevinden die uitzicht bieden op het naburige erf. Hiervan is in de beoogde situatie sprake. Onder deze omstandigheden doet zich een privaatrechtelijke belemmering voor met een evident karakter die aan de verlening van de gevraagde vrijstelling in de weg staat. De rechtbank heeft dat niet onderkend. Het betoog slaagt derhalve. Of deze lijn nu nog aangehouden wordt is de vraag, maar ik dacht is goed om op te nemen ter illustratie. Is namelijk een wat oudere uitspraak.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planvorming, Team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
@: 5.1.2e @zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3

From: '5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>
Sent: 12/10/2025 12:06:22 PM +00:00
To: '5.1.2e 5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>, '5.1.2e 5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Tuinstraat 73

Goedemiddag 5.1.2e en 5.1.2e ,

Bijgevoegd de dilemmanotitie Tuinstraat 73. Ik heb het verloop van de vergunningaanvraag als losse bijlage opgenomen. Ik ben er nog niet helemaal uit of dat het meest handige is, dus als jullie daar nog goede ideeën over hebben, dan hoor ik dat graag.
Eventueel zou ook de stedenbouwkundige beoordeling uit 2023 als bijlage kunnen worden bijgevoegd. Dat maakt de notitie in ieder geval een stuk compacter.

Ik hoor graag of jullie nog op- of aanmerkingen hebben.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Tuinstraat 73

Conceptaanvraag 1
In oktober 2020 is er een eerste conceptaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73, waarbij de bestaande garage voorzien wordt van een extra verdieping met plat dak. De woning heeft een bouwhoogte van 6,4 meter. Hier is negatief op geadviseerd. De vormgeving van het gebouw sluit niet aan bij het aangrenzende pand en de massa is te fors. Daarnaast is zelfstandige woonruimte niet wenselijk, omdat er sprake is van onwenselijke verdichting, zowel functioneel als qua bouwmassa. En Assendorp is al sterk verdicht. Verder is er sprake van nadelig effect op het naastgelegen pand in verband met inkijk. Vanuit parkeren is het plan ook onwenselijk. Er verdwijnt een parkeermogelijkheid (de garage) en komt extra parkeerbehoefte bij als er een woning wordt gerealiseerd.



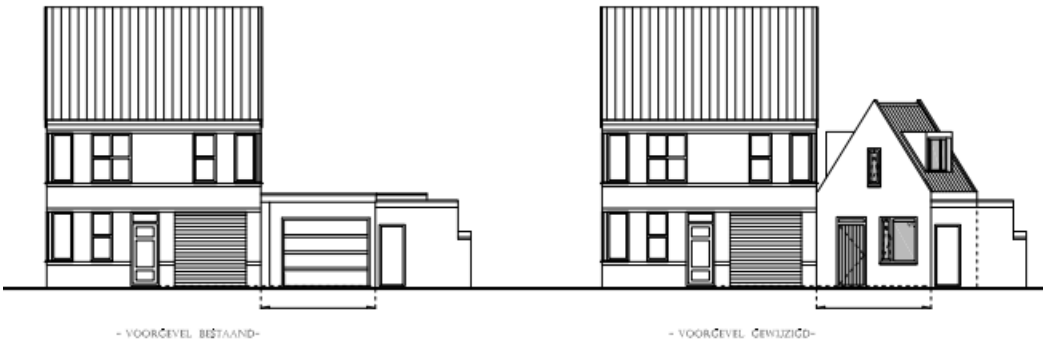
Conceptaanvraag 2
In februari 2021 is een nieuwe conceptaanvraag ingediend. Deze is uiteindelijk ingetrokken. Er is wel op geadviseerd en het heeft ook geleidt tot verdere aanpassingen van de bouwplannen. Het bouwplan is hier uitgevoerd met een kap. De bouwhoogte is nu 6,1 meter. In het stedenbouwkundige advies wordt aangegeven dat de bouwhoogte akkoord is, omdat de overschrijding maar 10 cm is ten opzichte van de maximale bouwhoogte die voor bijbehorende bouwwerken is toegestaan. De goothoogte wordt wel overschreden, maar dit is niet bezwaarlijk, omdat de gevel terugligt en daarmee beperkt zichtbaar vanaf openbaar gebied. Door de kapvorm blijft er ook meer ruimte behouden. Hoewel de bebouwing niet aansluit bij de omliggende bebouwing, ontstaat er wel een logische schakel in de bebouwing waarbij de bebouwing qua hoogte afloopt vanaf nummer 71 tot en met de bijgebouwen op perceel Van Karnebeekstraat 72.

Doorgaans is extra woning buiten het bouwvlak niet akkoord. De specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, maakt dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is. Bezwaren rondom inkijk zijn met dit plan verholpen. Dichte kap t.h.v. zijraam Tuinstraat 71 maakt dat er geen inkijk meer is. Eén smal raam i.p.v. twee grote ramen maken dat de inkijk aan de overzijde beperkt is.



Definitieve aanvraag Wabo
In juni 2022 is er een definitieve vergunningaanvraag ingediend. De bouwhoogte is hier 6,4 meter waarbij de bovenste verdieping met een kap is uitgevoerd. De extra 40 centimeter ten opzichte van de toegestane bouwhoogte is goed mogelijk omdat de kapvorm ervoor zorgt dat er weinig volume in de extra 40 centimeter zit waardoor er geen grotere bouwmasse ontstaat. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak. Hiermee wordt ook tegemoetgekomen aan het negatieve welstandsadvies op dit punt.

Ten aanzien van de woonsituatie is de beoordeling gelijk aan de beoordeling van conceptaanvraag 2.



Er zijn daarna nog twee stedenbouwkundige adviezen opgesteld. De adviezen zijn opgesteld nadat de plannen zijn aangepast en er een aangepaste situering van de benodigde berging is voorgesteld. Eerst deels in de kelder (dit was niet akkoord) en deels ter plaatse van de huidige overkapping en later geheel ter plaatse van de bestaande overkapping.

Memo

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498

Aan Gerdien Rots

5.1.2e 5.1.2e

Datum 10 december 2025

Onderwerp Woning Tuinstraat 73

Inleiding

Er is een vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning naast de Tuinstraat 71 (in de rest van de notitie wordt deze nieuwe woning aangeduid als Tuinstraat 73).

De vergunningaanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij er in 2023 een vergunning is verleend voor het realiseren van de woning. Stedenbouwkundig en qua woonsituatie wordt het echter onwenselijk gevonden om een woning toe te voegen. Verderop in deze notitie wordt hier nader op ingegaan. Om de woning te kunnen vergunnen is een afwijking van het omgevingsplan nodig (een buitenplanse omgevingsplanactivititeit, oftewel bopa). Het toetsingskader voor het verlenen van een bopa is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie zijn onderdeel van de ETFAL toetsing. En op deze punten zijn we van mening dat er geen sprake is van ETFAL en de vergunning niet verleend kan worden.

De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder weegt dan het belang van de aanvragers die in het verleden al een vergunning verleend hebben gekregen op een nagenoeg gelijk plan als waar dit jaar een vergunningaanvraag voor is ingediend. In deze notitie worden beide kanten belicht. De vraag die voorligt is of we de vergunning willen verlenen of niet.

Voorgeschiedenis

Zoals aangegeven is er in 2023 wel een vergunning verleend en daarbij zijn ook het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie meegenomen in de beoordeling. Destijds is hier wél positief op geadviseerd, waardoor de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend. We waren destijds van mening dat werd voldaan aan een ‘goede ruimtelijke ordening’, wat destijds het toetsingskader was voor het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan.

Omwonenden zijn in bezwaar gegaan. Dit bezwaar is ongegrond verklaard. Vervolgens zijn omwonenden in beroep gegaan en hier is de vergunning vernietigd, omdat de verkeerde procedure doorlopen is (er is gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling, terwijl dit niet kon). De aanvraag is vervolgens ingetrokken en begin 2025 is een nieuwe aanvraag voor het realiseren van de woning Tuinstraat 73 ingediend. In de bijlage is het verloop van de vergunningaanvraag weergegeven.

Datum 5 augustus 2025

Geen vergunning verlenen
De in begin 2025 ingediende vergunningaanvraag is onder meer op stedenbouwkundige aspecten en de woonsituatie beoordeeld. Hieronder is het stedenbouwkundige advies weergegeven.

Stedenbouwkundige beeld
De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtererfgebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtererfgebied aan.

Woonsituatie
De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt. Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaat dit ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Wel vergunning verlenen
De vraag of er sprake is van gewekt vertrouwen kan zowel juridisch als moreel beantwoord worden.

In juridische zin speelt de vraag of er een beroep gedaan kan worden op het vertrouwensbeginsel. Bij een beroep op het vertrouwensbeginsel dienen de volgende stappen doorlopen worden;

1. de juridische kwalificatie van de uitlating en/of de gedraging waarop de betrokkene zich beroept,

2. of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, en
3. wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Ten aanzien van stap 1 en 2 is de standaarduitspraak Amsterdams dakterras van toepassing. In dit geval is in 2023 een vergunning door het college van Burgemeester en Wethouders verleend voor een nagenoeg gelijk plan. Het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens het bevoegd gezag om te beslissen over de vergunningaanvraag uit 2025. De uitlating/ toezegging kan dan ook aan het college van Burgemeester en Wethouders worden toegerekend.

Bij stap 3 is het de vraag of het feit dat er in het verleden een vergunning is verleend ervoor zorgt dat de vergunning nu weer verleend moet worden. Als deze vraag positief wordt beantwoord, dan dient de vergunning nu weer verleend te worden.

Er kan ook zwaarder belang worden toegekend aan het algemene belang (de ETFAL motivering in dit geval). In dat geval speelt de vraag of de initiatiefnemers aanspraak maken op een schadevergoeding. De schadevergoeding bestaat uit de daadwerkelijk gemaakte kosten. Het is in dit geval aannemelijk dat initiatiefnemers voor schadevergoeding in aanmerking komen.

Als er overgegaan wordt tot het verlenen van de vergunning, dan zal nog steeds moeten worden aangetoond dat sprake is van ETFAL. Voor de motivering hiervan kan worden aangesloten bij de motivering voor de vergunning in 2023. Deze motivering is in de gevoerde bezwaarprocedure overeind gebleven. In de beroepsprocedure heeft de rechter zich niet uitgesproken over deze motivering, omdat de procedurele fout al voldoende was om de vergunning te vernietigen. De stedenbouwkundige motivering van de vergunning in 2023 wordt hierna weergegeven.

Stedenbouwkundige beeld
Door nu een schuine kap toe te passen is het geheel minder volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de bouwhoogte te verhogen tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm er voor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren nu er geen plat dak maar een kap wordt toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde alleen lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een

logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning op nummer 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. Met het toevoegen van een woning op nummer 71 is het begrijpelijk om hiernaast een woning toe te voegen. Ook wanneer wordt gekeken ter hoogte van nummer 51, 49 etc. waar woningen aan beide zijde van de straat staan.

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Woonsituatie

Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld wat niet is toegestaan. Doorgaans is dit niet akkoord omdat er een ongewenste verdichting ontstaat. In aansluiting op hetgeen is gezegd onder stedenbouwkundig beeld maakt de specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is.

Er is geen oppervlakte opgenomen waardoor niet kan worden beoordeeld of de woning over ten minste 50m^2 gebruiksoppervlakte voor wonen beschikt (ter info, op basis van de huidige beleidsregel zelfstandige woonruimte dient een woning over ten minste 40 m^2 gebruiksoppervlakte te beschikken). Dit is wel een voorwaarde om mee te kunnen werken. Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71, dat zou passen binnen de bestemmingsplanregels qua goothoogte, is er geen sprake van inkijk. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel nummer 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op privacy.

Er wordt nu bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Dit lijkt geen 5m^2 bergruimte te zijn waarmee nog niet wordt voldaan aan de eis voor voldoende bergruimte. Er zal dus een deel inpandig opgelost moeten worden.

Wat betreft de privacy voor de woning aan de Van Karnebeekstraat 70 is een erfafscheiding een voorwaarde zodat het zicht op het achtererf wordt ontnomen. In het

vorige advies was nog niet duidelijk dat de eigenaar van dit perceel niet woonachtig is op nummer 70. Dit is verder geen bezwaar mits er een erfafscheiding wordt geplaatst in overleg met de bewoners van nummer 70. Een erfafscheiding is geen verplichting als de bewoners van nummer 70 hier geen behoefte aan hebben. Het perceel is al kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

Het vervolg

De initiatiefnemers worden geïnformeerd over de uitkomst van het PFO. Vervolgens wordt er een besluit opgesteld. Dit besluit staat open voor bezwaar. De verwachting is dat omwonenden bij het verlenen van de vergunning in bezwaar gaan. Als besloten wordt geen vergunning te verlenen zullen initiatiefnemers waarschijnlijk in bezwaar gaan. Na een eventuele bezwaarprocedure kan er nog beroep bij de rechtbank worden aangetekend en hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: '5.1.2e'
Sent: 4/25/2025 12:13:33 PM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Tuinstraat 73

Hoi 5.1.2e,
Volgende week moeten wij denk ik even overleggen over dit dossier.
Ik zat namelijk te lezen in de uitspraak van de rechtbank, daar is de conclusie dat wij een nieuw besluit moeten nemen met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.
Voor zover ik kan zien hebben wij nooit een nieuw besluit genomen op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning.
Ik was aan het onderzoeken of wij art. 4:6 Awb al dan niet kunnen toepassen, maar voor de beantwoording van deze vraag moet ik wel weten of er überhaupt ooit een definitief besluit is genomen.
Ik heb daarnaast wel even een korte blik geworpen op de tekeningen en de tekeningen die op het moment zijn ingediend lijken identiek aan de tekeningen die in de eerste aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn opgenomen. Als wij daar in het verleden niet akkoord mee zijn gegaan, dan lijkt hier geen sprake te zijn van nieuw gebleken feiten of omstandigheden.
Maar daar moeten wij dan even over overleggen.
Tot volgende week!

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, Afdeling Ruimtelijke Planvorming, Team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: 5.1.2e / 5.1.2e
@: 5.1.2e@zwolle.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Tuinstraat 73/Van Karnebeekstraat 70

0193ESUITE2171162020 (1e vooroverleg)

Document: Aanvraag_Omgevingsvergunning_Bouw

Inhoud: Aanvraaggegevens, grotendeels leeggelaten. Enkel verzoek tot vooroverleg + mededeling historie perceel: '*Voorheen bestond het adres Tuinstraat 73 te Zwolle. Later is dit gebouw omgebouwd tot garage en bij het perceel van de Van Karnebeekstraat 70 te Zwolle betrokken. Graag zouden wij dit in oude staat herstellen. Daarvoor zouden wij een verdieping op willen bouwen.'*

Begeleidend schrijven / e-mail 21-1-2021 concept het bouwen van een opbouw aan de Van Karnebeekstraat 70.

Eerste omschrijving van het initiatief:

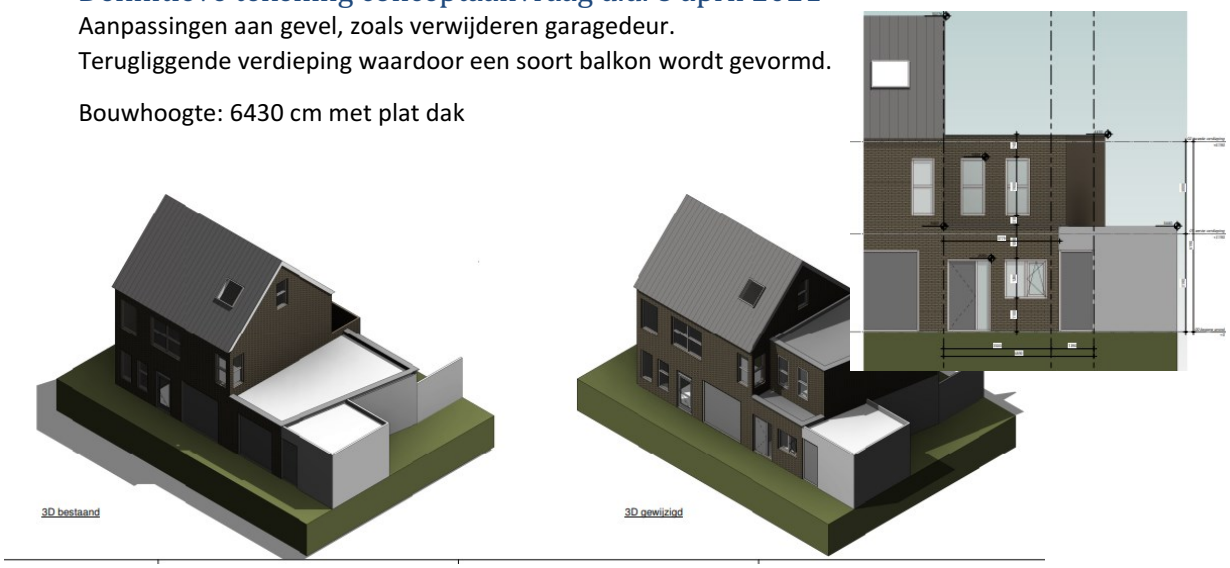
Het plan is een extra verdieping op het bestaande pand te realiseren, dan wel, indien de oude bebouwing dit niet toelaat, de muren van de begane grond te slopen en de twee bouwlagen opnieuw te bouwen. Wij willen graag bakstenen metselwerk gebruiken, qua stijl zullen wij daarbij rekening houden met de bebouwing er omheen. De bebouwing in de omgeving betreft voornamelijk relatief nieuwe woningen. Ook willen wij graag een plat dak op de twee bouwlagen.

De elektrische garagedeur zal vervangen worden door een voordeur aan de linkerzijde (met de neus naar het gebouw) en een keukenraam aan de rechterzijde. Op de verdieping zal aan de voorkant een balkon geplaatst worden, daarachter een toegangsdeur in het midden en twee ramen aan weerszijden. Het balkon zal ongeveer 1,5 meter diep zijn.

Definitieve tekening conceptaanvraag d.d. 8 april 2021

Aanpassingen aan gevel, zoals verwijderen garagedeur.
Terugliggende verdieping waardoor een soort balkon wordt gevormd.

Bouwhoogte: 6430 cm met plat dak



Van Karnebeekstraat 70 stedenbouwkundig advies

Stedenbouw: bouwhoogte wordt met 50 cm overschreden. Vormgeving sluit niet aan bij het aangrenzende pand, waardoor rommelig beeld ontstaat. Het geheel is zichtbaar vanaf openbaar gebied. De massa is te fors voor een bijbehorend bouwwerk. Zelfstandige woonruimte niet wenselijk.

Woonsituatie: *In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld wat niet is toegestaan. Dit zou tot een onwenselijke verdichting leiden, zowel de functie op zichzelf als ook de bouwmassa, in het al sterk verdichte Assendorp.*

Ingegaan wordt op de nadelige effecten voor buren, vanwege zowel de bouwmassa als de functie als zelfstandige woonruimte. *Vanuit de zijramen aan deze zijde is het geheel goed te zien voor het buurpand, meer dan wanneer een kap zou worden voorgesteld binnen de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken*.

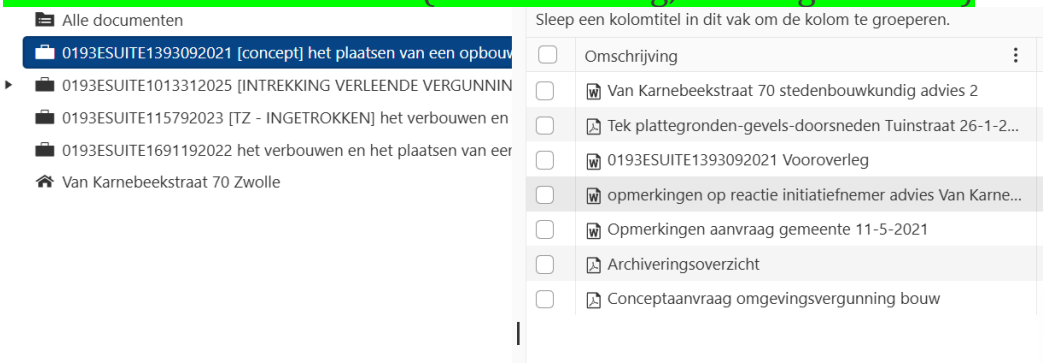
Parkeren: *Het plan gaat ten koste van de parkeergelegenheid die de garage nu biedt. Er verdwijnt dus een parkeerplaats en er komt een extra parkeeropgave bij als gevolg van de nieuwe woning. Dit is niet wenselijk in Assendorp waar de parkeerdruk hoog is.*

Conclusie: geen medewerking verlenen.

Definitief_Vooroverleg_&_brief_0193ESUITE2171162020

Afsluiting vooroverleg met advies het plan aan te passen en een nieuw vooroverleg in te dienen.

0193ESUITE1393092021 (2e vooroverleg, zaak ingetrokken)



opmerkingen aanvraag gemeente
+ opmerkingen op reactie initiatiefnemer van Karnebeekstraat 70

(schuin is reactie casemanager)

Opmerkingen van initiatiefnemer over stedenbouwkundig advies

Opm 1: graag komen wij in aanmerking voor de binnenplanse afwijkmogelijkheid om een nieuw bouwvlak aan te wijzen.
Moet getoetst worden. Is gedaan met afwijkingscriteria uit bestemmingsplan.

Opm 2: plan voldoet aan de beleidsregel zelfstandige woonruimte
Omdat de bebouwing geheel buiten het bouwvlak valt, is het beleid niet van toepassing.

Opm 3: afwijken van parkeernormen kan als het maximum aantal uit te geven parkeervergunningen niet is bereikt. Staan ook open voor een nulvergunningenafspraak.
Hier moet de afdeling parkeren op reageren.

Opm 4: initiatiefnemer vindt dat zij in aanmerking komt voor afwijken kruimelregeling
Hier kan de casushouder beter op reageren.

Opm 5: stedenbouwkundig beeld. Achtergevel is niet goed zichtbaar vanaf openbaar gebied. Desondanks bereid mee te denken over oplossing om rommelig straatbeeld te voorkomen.
Woning is wel goed zichtbaar vanaf openbaar gebied. Aanpassingen op het ontwerp bieden hier geen oplossing, omdat het principe niet wenselijk is. Voor een bijgebouw is het te fors.

Opm 6: initiatiefnemer vindt dat het beleid wel van toepassing is, omdat de woonfunctie over het hele perceel geldt. Initiatiefnemer vraagt zich af waarom een zelfstandige woning buiten het bouwvlak niet is toegestaan en vraagt zich af of dat nog geldt wanneer er een bouwvlak wordt toegewezen.
Regeling in het verleden biedt geen aanleiding om hier anders tegenaan te kijken. Tegen het bestemmingsplan hadden zienswijzen kunnen worden ingediend. Situatie moet bekeken worden vanuit de huidige situatie. Nieuw beleid omdat de druk op de leefomgeving in Assendorp groot is.

Opm 7: initiatiefnemer vindt dat de inkijk in het zijraam zijdelings is en dat dat komt doordat de buurman zijn raam op de erfgrens heeft gerealiseerd. Overigens heeft de buurman ook een extra woning gebouwd op het perceel. Initiatiefnemer vindt dat de situatie gelijk is.
Desalniettemin heeft het plan een nadelig effect op de privacy. Er wordt bij de beoordeling gekeken naar precedenten, buurwoningen en actueel beleid.

Opm 8: bergruimte wordt in de tuin gerealiseerd.
Positief dat bergruimte wordt toegevoegd, maar ook dat leidt weer tot ongewenste verdichting.

Opm 9: initiatiefnemer vindt dat er geen parkeerplaats verloren gaat, omdat de 'garage' eigenlijk een werkplaats was.
Moet parkeren op reageren.

Opm 10: bereid meer groen toe te voegen.
compenseert onvoldoende de ongewenste verdichting.

Tek plattegronden-gevels-doorsneden Tuinstraat 26-1-2022

In het nieuwe ontwerp is een kap met aan beide zijden een dakkapel toegevoegd in plaats van het voorheen beoogde platte dak.

Bouwhoogte: 6100



Van Karnebeekstraat 70 Stedenbouwkundig advies (2e)

***Stedenbouw**:* Overschrijding bouwhoogte is maar 10cm, dat is zo beperkt dat het niet zichtbaar zal zijn. Is akkoord.

Goothoogte wordt overschreden aan de zijde van de aangrenzende woning. Omdat dit deel terugligt tov de voorgevel is het beperkt zichtbaar vanaf openbaar gebied. Dakkapel aan de andere zijde is vergunningvrij en dus is hier ook geen bezwaar.

De bezwaren op het vorige ontwerp m.b.t. de achterkantsituatie zijn ook verholpen met het nieuwe ontwerp. De dakopbouw aan de zijde van nummer 71 loopt niet verder dan de achtergevel van 71. Dat de kap wat verder doorloopt is veel minder problematisch omdat er

met deze kapvorm meer open ruimte behouden blijft. Bovendien is die kapvorm toegestaan op basis van het bestemmingsplan, met uitzondering van de overschrijding van 10 centimeter.

Volume sluit niet aan, maar toch logische verhouding i.r.t. naastgelegen bebouwing. Aangrenzende woning is breder en hoger. Daarnaast alleen één bouwlaag, waardoor een soort logische schakel ontstaat. Verderop in de straat staat bovendien hoge bebouwing aan beide zijden van de straat. Betreffende perceel is smaller, het is passender om lagere bouw- en goothoogte aan te houden. Het voorliggende plan geeft daar uitvoering aan.

***De woonsituatie**:* Beleid niet van toepassing. Doorgaans is extra woning buiten het bouwvlak niet akkoord. De specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, maakt dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is.

Bezwaren rondom inkijk zijn met dit plan verholpen. Dichte kap t.h.v. zijraam nr 71 maakt dat er geen inkijk meer is. Eén smal raam ipv twee grote ramen maken dat de inkijk aan de overzijde beperkt is.

Bergruimte is nog een issue. Bebouwing toevoegen is hier niet gewenst.

***Conclusie**: akkoord mits bergruimte inpandig wordt toegevoegd zonder oppervlakte van het pand te vergroten.*

0193ESUITE1691192022

Nieuwe aanvraag omgevingsvergunning. Perceel is inmiddels kadastraal gesplitst en daarom is het nu op de Tuibstraat 73 aangevraagd, in plaats van de eerdere Van Karnebeekstraat 70.

VERVALLEN tekening bestaand-nieuw

Bestaande kelder niet aangegeven op eerdere tekeningen. Bouwhoogte 6,0m. ‘Balkon’ in de vorm van terugliggende verdieping niet meer in ontwerp.

Bouwhoogte: 6.0m



- VOORGEVEL BEST



- DOORSNEDE A-A GEWIJZIGD -

- ACHTERGEVEL BESTAAND-

- ACHTERGEVEL GEWIJZIGD-

Welstandsadvies_negatief_Van_Karnebeekstraat_70 (14-07-22)

De kap op zich is niet bezwaarlijk. De dakkapellen voldoen niet aan de redelijke eisen van welstand. Geadviseerd wordt, indien mogelijk, de kap hoger te maken. De dakkapellen zijn uit verhouding.

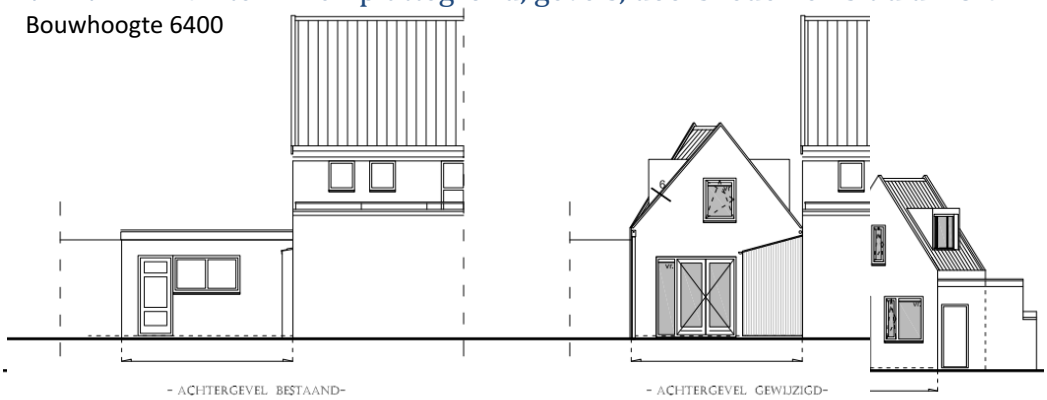
Advies ZWCG (civiel en groen)

Advies m.b.t. infiltratie: akkoord o.v.: er moet een eigen aansluiting komen voor de zelfstandige woonruimte.

Parkeren nog niet akkoord. Wel voorschriften opgenomen voor de vergunning.

VERVALLEN – tek BA01 plattegrond, gevels, doorsneden en sit d.d. 25-7-22

Bouwhoogte 6400



Van Karnebeekstraat stedenbouwkundig advies 3

Stedenbouw: Bouwhoogte valt binnen afwijkingsbevoegdheid. Logische schakel met naastgelegen bebouwing.

Oppervlaktes niet in het plan aangegeven. Voorwaarde is dat de woning min 50 m2 is conform beleid.

Woonsituatie: Inkijk is beperkt wanneer de ramen van mat glas zijn en niet open kunnen.

Bergruimte komt waar nu de overkapping is. Dat is akkoord, maar de bergruimte is nog niet de vereiste 5 m2.

Er moet een erfafscheiding geplaatst worden in overleg met nr. 70

Parkeeropgave buiten het eigen terrein is akkoord.

Conclusie: nog niet akkoord.

Welstandsadvies

Niet akkoord. Voor een woning op zich geen bezwaar, maar de dakkapellen zijn uit verhouding.

Advies de dakkapellen minder hoog te maken, aan de rechterzijde meer transparant te maken en wellicht nog wat hoger te plaatsen vanaf de goot.

Aanvullingen toelichting

Berging: inpandig extra bergruimte intekenen is onwenselijk. Buiten ook ivm verdichting. Woning hoeft volgens aanvrager niet aan bouwbesluit te voldoen omdat het in particuliere handen is. Ook is er geen sprake van nieuwbouw maar van renovatie.

Tekeningen

Bouwhoogte: 6400



- VOORGEVEL BESTAAND-

- VOORGEVEL GEWIJZIGD-

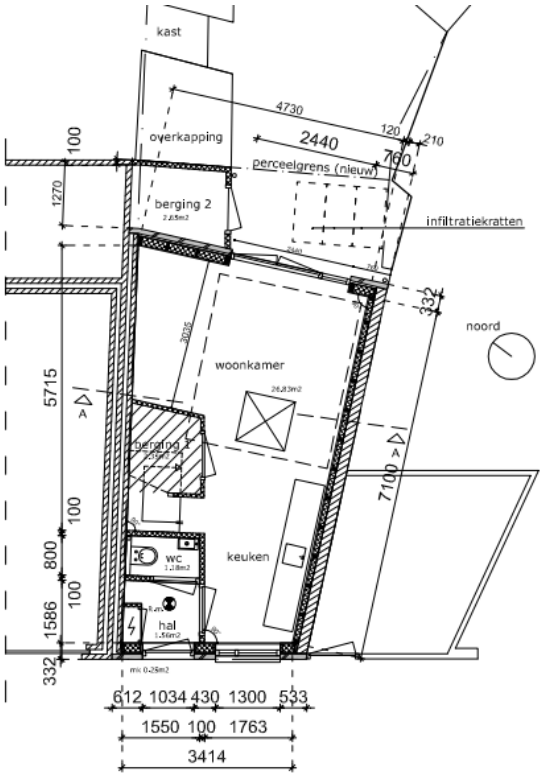
Stedenbouwkundig advies 4e

Stedenbouw: advies ongewijzigd.

Woonsituatie*: Met het nieuwe voorstel wordt een deel van de bergruimte in de kelder voorzien. Dit is niet toegestaan op basis van de beleidsregel zelfstandige woonruimte en is bovendien geen goed begaanbare oplossing. Er is geen trap en de toegang zit in het midden van de woonkamer. Dit is geen reële optie voor het stallen van onder meer fietsen en afval zoals is beoogd met de regels over bergruimte.*

Conclusie: niet akkoord. Niet voldaan aan eis bergruimte.

Bergruimte ingetekend



- BEGANE GROND GEWIJZIGD-

Stedenbouwkundig advies 5

Woning akkoord vwb oppervlakte + oppervlakte bergruimte

Conclusie:

Er kan medewerking worden verleend aan voorliggend plan. Met de nieuwste tekening is voorzien in voldoende bergruimte. Daarnaast is er voldoende ruimte aan gebruiksoppervlakte aanwezig.

Advies ZWCG

Parkeren is akkoord

Definitief besluit

Verlenen omgevingsvergunning

Nota van zienswijzen

Plan is aangepast n.a.v. zienswijzen. Zienswijzen geven geen aanleiding tot het weigeren van de vergunning

Zienswijzen

Uit dossier 0193ESUITE1691192022

- Bewoners van 5.1.2e (5.1.2e)
  - Hebben stukken opgevraagd maar niet ontvangen. Termijn zienswijze liep af. Daarom vooruitlopend vast zienswijzen.
  - Privacy: geen ramen op hun erfgrens.
  - Ook willen zij graag zien hoe met afwatering wordt omgegaan.
- Aanvulling van 5.1.2e (5.1.2e)
  - Tekort aan (fiets)parkeerplaatsen
  - Dat de ramen in de dakkapel ondoorzichtig zijn is goed, maar ze kunnen open. Inbreuk privacy + art 50/51 burgerlijk wetboek
  - Volgens reclamanten heeft er geen woning gezeten. Er is ook geen kelder, maar een smeerkuil. Mocht er toch ooit een woning hebben gezeten, dan is de situatie niet meer vergelijkbaar met nu.
  - Huis gekocht met de wetenschap dat het een garage zou blijven. Hoge opbouw + dakkapel zorgen voor inkapseling.
  - Wensen meer groen, zo ook op de garage
- Bewoners van 5.1.2e (5.1.2e)
  - Plan is strijdig met cultuurhistorische waarden
  - Plan is strijdig met de bestemming
  - Woongenot wordt verminderd.
- Bewoner(s) 5.1.2e (schuin tegenover)
  - Wijk staat onder druk. Verzoek in de geest van beleid te handelen.
  - Buurt vindt het onwenselijk
  - Gaat tegen verschillende wettelijke voorschriften in
  - Bruikbaarheid en leefbaarheid te bouwen woning ondermaats

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	7

From: '5.1.2e '
Sent: 1/14/2026 5:14:38 PM +00:00
To: '5.1.2e 5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>, 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Tuinstraat 73 PFO

Goedenavond 5.1.2e en 5.1.2e ,

Ik heb de bijgevoegde notitie en bijlage bij het vooroverleg en pfo ingediend.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Bijlage woningbouw Tuinstraat 73

Tijdlijn vergunningverlening

Conceptaanvraag 1
In oktober 2020 is er een eerste conceptaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73, waarbij de bestaande garage voorzien wordt van een extra verdieping met plat dak. De woning heeft een bouwhoogte van 6,4 meter. Hier is negatief op geadviseerd. De vormgeving van het gebouw sluit niet aan bij het aangrenzende pand en de massa is te fors. Daarnaast is zelfstandige woonruimte niet wenselijk, omdat er sprake is van onwenselijke verdichting, zowel functioneel als qua bouwmassa. En Assendorp is al sterk verdicht. Verder is er sprake van nadelig effect op het naastgelegen pand in verband met inkijk. Vanuit parkeren is het plan ook onwenselijk. Er verdwijnt een parkeermogelijkheid (de garage) en komt extra parkeerbehoefte bij als er een woning wordt gerealiseerd.



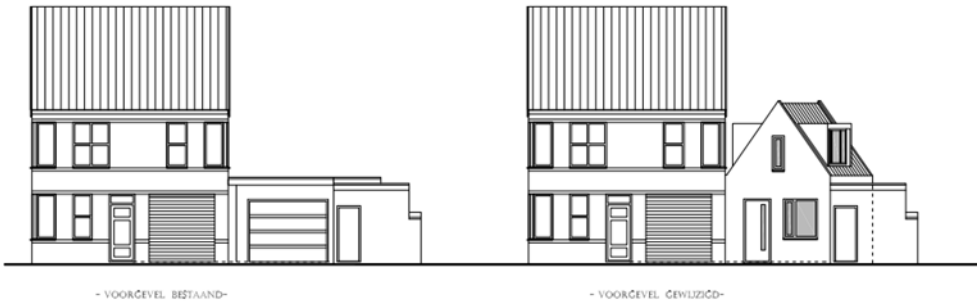




Conceptaanvraag 2
In februari 2021 is een nieuwe conceptaanvraag ingediend. Deze is uiteindelijk ingetrokken. Er is wel op geadviseerd en het heeft ook geleidt tot verdere aanpassingen van de bouwplannen. Het bouwplan is hier uitgevoerd met een kap. De bouwhoogte is nu 6,1 meter. In het stedenbouwkundige advies wordt aangegeven dat de bouwhoogte akkoord is, omdat de overschrijding maar 10 cm is ten opzichte van de maximale bouwhoogte die voor bijbehorende bouwwerken is toegestaan. De goothoogte wordt wel overschreden, maar dit is niet bezwaarlijk, omdat de gevel terugligt en daarmee beperkt zichtbaar vanaf openbaar gebied. Door de kapvorm blijft er ook meer ruimte behouden. Hoewel de bebouwing niet aansluit bij de omliggende bebouwing, ontstaat er wel een logische schakel in de bebouwing waarbij de bebouwing qua hoogte afloopt vanaf nummer 71 tot en met de bijgebouwen op perceel Van Karnebeekstraat 72.

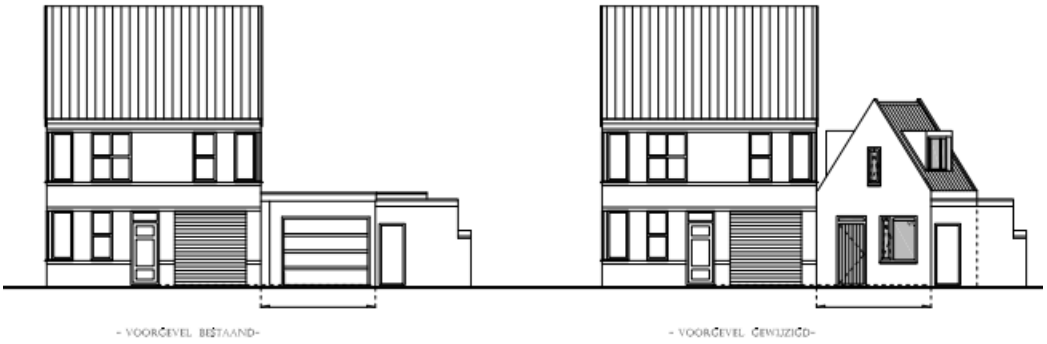
Doorgaans is extra woning buiten het bouwvlak niet akkoord. De specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, maakt dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is. Bezwaren rondom inkijk zijn met dit plan verholpen. Dichte kap t.h.v.

zijraam Tuinstraat 71 maakt dat er geen inkijk meer is. Eén smal raam i.p.v. twee grote ramen maken dat de inkijk aan de overzijde beperkt is.



Definitieve aanvraag Wabo
In juni 2022 is er een definitieve vergunningaanvraag ingediend. De bouwhoogte is hier 6,4 meter waarbij de bovenste verdieping met een kap is uitgevoerd. De extra 40 centimeter ten opzichte van de toegestane bouwhoogte is goed mogelijk omdat de kapvorm ervoor zorgt dat er weinig volume in de extra 40 centimeter zit waardoor er geen grotere bouwmasse ontstaat. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak. Hiermee wordt ook tegemoetgekomen aan het negatieve welstandsadvies op dit punt.

Ten aanzien van de woonsituatie is de beoordeling gelijk aan de beoordeling van conceptaanvraag 2.



Er zijn daarna nog twee stedenbouwkundige adviezen opgesteld. De adviezen zijn opgesteld nadat de plannen zijn aangepast en er een aangepaste situering van de benodigde berging is voorgesteld. Eerst deels in de kelder (dit was niet akkoord) en deels ter plaatse van de huidige overkapping en later geheel ter plaatse van de bestaande overkapping.

Motivatie stedenbouwkundige beeld en woonsituatie vergunning 2023

Stedenbouwkundige beeld

Door nu een schuine kap toe te passen is het geheel minder volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de bouwhoogte te verhogen tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm ervoor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren nu er geen plat dak maar een kap wordt toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde alleen lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning op nummer 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. Met het toevoegen van een woning op nummer 71 is het begrijpelijk om hiernaast een woning toe te voegen. Ook wanneer wordt gekeken ter hoogte van nummer 51, 49 etc. waar woningen aan beide zijde van de straat staan.

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Woonsituatie

Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld wat niet is toegestaan. Doorgaans is dit niet akkoord omdat er een ongewenste verdichting ontstaat. In aansluiting op hetgeen is gezegd onder stedenbouwkundig beeld maakt de specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is.

Er is geen oppervlakte opgenomen waardoor niet kan worden beoordeeld of de woning over ten minste 50m^2 gebruiksoppervlakte voor wonen beschikt (ter info, op basis van de huidige beleidsregel zelfstandige woonruimte dient een woning over ten minste 40 m^2 gebruiksoppervlakte te beschikken). Dit is wel een voorwaarde om mee te kunnen

werken. Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71, dat zou passen binnen de bestemmingsplanregels qua goothoogte, is er geen sprake van inkijk. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel nummer 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op privacy.

Er wordt nu bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Dit lijkt geen 5m^2 bergruimte te zijn waarmee nog niet wordt voldaan aan de eis voor voldoende bergruimte. Er zal dus een deel inpandig opgelost moeten worden.

Wat betreft de privacy voor de woning aan de Van Karnebeekstraat 70 is een erfafscheiding een voorwaarde zodat het zicht op het achtererf wordt ontnomen. In het vorige advies was nog niet duidelijk dat de eigenaar van dit perceel niet woonachtig is op nummer 70. Dit is verder geen bezwaar mits er een erfafscheiding wordt geplaatst in overleg met de bewoners van nummer 70. Een erfafscheiding is geen verplichting als de bewoners van nummer 70 hier geen behoefte aan hebben. Het perceel is al kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

Memo

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498

Aan Gerdien Rots

5.1.2e 5.1.2e

Datum 14 januari 2026

Onderwerp Woning Tuinstraat 73

Inleiding

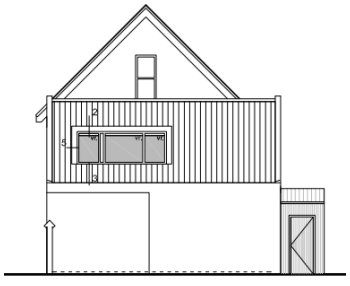
Er is in april 2025 een nieuwe vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning naast de Tuinstraat 71 (in de rest van de notitie wordt deze nieuwe woning aangeduid als Tuinstraat 73). In onderstaande afbeelding is de huidige situatie en de gewenste situatie weergegeven.



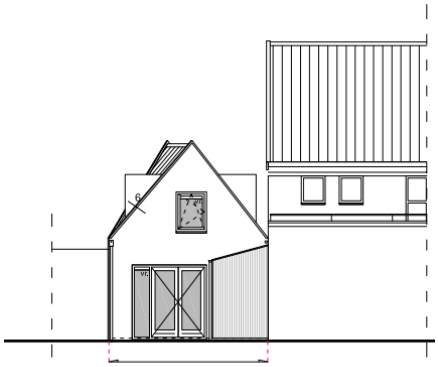




- VOORGEVEL GEWIJZIGD-



- RECHTER ZIJGEVEL GEWIJZIGD-



- ACHTERGEVEL GEWIJZIGD-

De vergunningaanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij in 2023 al eerder een vergunning is verleend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73. Deze vergunning is vernietigd door de rechtbank. De nieuwe aanvraag die we hebben ontvangen is onder de huidige wet- en regelgeving beoordeeld. De aanvraag uit april 2025 wijkt niet significant af van de in 2023 verleende vergunning.

In 2023 is uiteindelijk, na een aantal negatieve stedenbouwkundige adviezen, een positief stedenbouwkundig advies afgegeven. De stedenbouwkundige adviseurs zijn inmiddels, in het geval van de aanvraag voor een omgevingsvergunning uit 2025, van mening dat het stedenbouwkundig en qua woonsituatie onwenselijk is om een woning toe te voegen.

Er ligt in zoverre dan ook een dilemma voor. Stedenbouwkundig wordt het onwenselijk gevonden dat er een woning wordt toegevoegd. In het verleden is er echter wel een vergunning verleend voor een nagenoeg gelijk bouwplan. Aan zowel het niet als het wel verlenen van de vergunning zitten haken en ogen. In deze notitie worden deze haken en ogen uiteengezet en wordt uiteindelijk geadviseerd om de vergunning wel te verlenen.

Voorgeschiedenis
Zoals aangegeven is er in 2023 wel een vergunning verleend. Hierbij zijn ook het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie meegenomen in de beoordeling. Destijds is hier wél positief op geadviseerd, waardoor de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend. We waren destijds van mening dat werd voldaan aan een ‘goede ruimtelijke ordening’, wat destijds het toetsingskader was voor het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan.

Omwonenden zijn in bezwaar gegaan. Dit bezwaar is ongegrond verklaard. Vervolgens zijn omwonenden in beroep gegaan en in deze fase is de vergunning door de rechtbank vernietigd, omdat de verkeerde procedure was doorlopen. Bij de vergunningverlening is gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling, terwijl dit naar oordeel van de rechtbank niet is toegestaan. De rechtbank heeft geen inhoudelijk oordeel gegeven of wij terecht tot de conclusie zijn gekomen dat er sprake was een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is vervolgens, mede op advies van de gemeente Zwolle om hoge leges te voorkomen, ingetrokken. Begin 2025 is een nieuwe aanvraag voor het realiseren van de woning Tuinstraat 73 ingediend. In de bijlage is het verloop van de vergunningaanvraag weergegeven.

Argumenten voor verlenen
Moreel gezien kunnen we stellen dat de initiatiefnemers de bouwplannen meerdere malen hebben aangepast om tegemoet te komen aan de door de gemeente Zwolle gemaakte opmerkingen. Dat de vraag of het überhaupt wenselijk is een woning aan de Tuinstraat 73 te realiseren naar de achtergrond is verdwenen en er vooral op het ontwerp is geadviseerd, kunnen we niet aan de initiatiefnemer toerekenen. Het is in dat kader logisch dat initiatiefnemer er vanuit is gegaan dat de woning daar passend is. Ook omdat er meerdere momenten van advisering zijn geweest, voordat er uiteindelijk een definitieve vergunningaanvraag is ingediend in 2023.

In juridische zin speelt de vraag of er een beroep gedaan kan worden op het vertrouwensbeginsel. Bij een beroep op het vertrouwensbeginsel dienen de volgende stappen doorlopen worden;

1. de juridische kwalificatie van de uitlating en/of de gedraging waarop de betrokkene zich beroept,
2. of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, en
3. wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Ten aanzien van stap 1 en 2 geldt dat in 2023 een vergunning door het college van Burgemeester en Wethouders verleend voor een nagenoeg gelijk plan. Het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens het bevoegd gezag om te beslissen over de vergunningaanvraag uit 2025. De uitlating/toezegging kan dan ook aan het college van Burgemeester en Wethouders worden toegerekend.

Bij stap 3 is het de vraag of het feit dat er in het verleden een vergunning is verleend ervoor zorgt dat de vergunning nu weer verleend moet worden. Hoewel het stedenbouwkundig niet als wenselijk wordt gezien, is er wel een stedenbouwkundige motivering te geven om toch mee te werken aan het bouwplan. Deze motivering is namelijk gegeven bij de in 2023 verleende vergunning. Deze motivering is in de gevoerde bezwaarprocedure overeind gebleven. In de beroepsprocedure heeft de rechter zich niet uitgesproken over deze motivering, omdat de procedurele fout al voldoende was om de vergunning te vernietigen. Op dit moment is er dan ook geen reden om aan te nemen dat deze stedenbouwkundige motivering geen stand houdt in een bezwaar of beroepsprocedure.

De stedenbouwkundige motivering van de vergunning in 2023 is in de bijlage weergegeven.

Alternatieven
Geen vergunning verlenen
De in begin 2025 ingediende vergunningaanvraag is onder meer op stedenbouwkundige aspecten en de woonsituatie beoordeeld. De belangrijkste bezwaren zijn hierna uiteengezet.

<u>Stedenbouwkundige beeld</u>
De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtererfgebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande

stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtererfgebied aan.

Woonsituatie
De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt. Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaat dit ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Risico's
Verlenen vergunning
Indien de vergunning aan de Tuinstraat wordt verleend, zullen de omwonenden zeer waarschijnlijk in bezwaar (en beroep) gaan. De rechter toetst of het besluit zorgvuldig is voorbereid, deugdelijk gemotiveerd en of de belangenafweging evenredig is. Er is dan ook een risico dat de motivering onvoldoende wordt geacht en dat de vergunning door de rechter wordt vernietigd.

Niet verlenen vergunning
Bij het niet verlenen van de vergunning, is de kans zeer groot dat de aanvragers in bezwaar (en beroep) gaan. Het is mogelijk dat een rechter oordeelt dat het bestuur niet op de juiste gronden of met voldoende motivering tot een afwijzing van de aanvraag is gekomen.

Aanvragers zullen een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel. In Assendorp zijn meerdere aanvragen om woningen toe te voegen. Sommige zijn verleend, sommige aanvragen lopen nog. Indien besloten wordt de vergunning niet te verlenen dan is van belang om expliciet in te gaan op het gelijkheidsbeginsel en te motiveren waarom deze situatie verschilt van andere gevallen waarin wel een vergunning is verleend. Bij de meeste verleende vergunningen gaat het om het vergunnen van woningsplitsingen op basis van de beleidsregel zelfstandige woonruimte.

Woo-verzoek
Het is aannemelijk dat een partij in deze zaak een woo-verzoek zal doen. Bij een woo-verzoek wordt in principe alle informatie over dit onderwerp over dit dossier openbaar. Het gaat dan onder meer om de stukken uit het IJVI-dossier (waaronder de stedenbouwkundige adviezen), maar ook om teamsberichten en e-mails. In dit geval is er echter ook veel gemaild rondom de verschillende (concept)aanvragen. Het is

aannemelijk dat vrijwel alle communicatie omtrent deze aanvraag openbaar wordt, inclusief de conceptaanvragen. Dit betekent dat de niet consistente advisering over de vergunningaanvraag ook openbaar zal worden. Enkel persoonlijke beleidsopvattingen hoeven niet openbaar gemaakt te worden.

Het dilemma

De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder wegen dan naar de initiatiefnemers toe gewekt vertrouwen. Aan beide kanten zitten haken en ogen en zijn dus niet volledig perfect zoals hiervoor beschreven. Het proces in al langlopend en het is in ieders belang dat er in ieder geval duidelijkheid komt over het vervolg.

Initiatiefnemers hebben gedurende het gehele traject enorme inspanningen geleverd om tot een plan te komen dat voor de gemeente Zwolle aanvaardbaar is. Moreel gezien is het niet uit te leggen dat er in het verleden een vergunning is verleend voor een nagenoeg gelijk bouwplan, maar dat dit bouwplan nu opeens stedenbouwkundig niet meer haalbaar is. Ambtelijk is dan ook het advies om de vergunning wel te verlenen.

Het vervolg

De initiatiefnemers worden geïnformeerd over de uitkomst van het PFO. Vervolgens wordt er een besluit opgesteld. Dit besluit staat open voor bezwaar. De verwachting is dat omwonenden bij het verlenen van de vergunning in bezwaar gaan. Als besloten wordt geen vergunning te verlenen zullen initiatiefnemers waarschijnlijk in bezwaar gaan. Na een eventuele bezwaarprocedure kan er nog beroep bij de rechtbank worden aangetekend en hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 6

From: '5.1.2e '
Sent: 12/12/2025 8:18:56 AM +00:00
To: "PFO" <pfo@zwolle.nl>
Cc: '5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>, '5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>
Subject: Tuinstraat 73 PFO Rots

Goedemorgen,

Ik wil het onderwerp Tuinstraat 73 graag van de PFO agenda af laten halen. We willen toch nog een keer op managementniveau naar de zaak kijken.

Sorry voor het ongemak.

En mochten er vragen zijn, dan hoor ik het graag!



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Tuinstraat 73

Risico's als de vergunning wordt verleend

Indien we de vergunning aan de Tuinstraat verlenen, zullen de omwonenden in bezwaar en beroep gaan. De rechter toetst of het besluit zorgvuldig is voorbereid (art. 3:2 Awb), deugdelijk gemotiveerd (art. 3:46 Awb) en of de belangenafweging evenredig is (art. 3:4 Awb).Er is dan een reëel risico dat de motivering onvoldoende wordt geacht en dat de vergunning door de rechter wordt vernietigd. Het risico op vernietiging is doorgaans groter bij het wél verlenen van de vergunning, omdat hierbij de gevolgen voor omwonenden groot zijn.

Risico's als de vergunning wordt geweigerd

Als we de aanvraag weigeren, is de kans groot dat de aanvragers in bezwaar en beroep gaan. Het is mogelijk dat een rechter oordeelt dat het bestuur niet op de juiste gronden of met voldoende motivering tot een afwijzing van de aanvraag is gekomen. Deze kans is echter kleiner dan wanneer de vergunning wordt verleend. Bestuursorganen hebben bij weigering doorgaans meer beoordelingsruimte, mits voldoende wordt onderbouwd waarom afwijking van het bestemmingsplan niet wenselijk is.

Aanvragers zullen een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel. In Assendorp zijn meerdere aanvragen om woningen toe te voegen. Sommige zijn verleend, sommige aanvragen lopen nog. Het is van belang om expliciet in te gaan op het gelijkheidsbeginsel en uit te leggen waarom deze situatie verschilt van andere gevallen waarin wel een vergunning is verleend.

Risico's woo-verzoek

Het is aannemelijk dat een partij in deze zaak een woo-verzoek zal doen. Bij een woo-verzoek wordt veel informatie die over dit onderwerp is besproken, openbaar. Het gaat dan om de stukken uit het IJVI-dossier, maar ook om teamsberichten en e-mails. Vooroverleg/conceptaanvragen zijn soms uitgesloten van woo-verzoeken. In dit geval is er echter ook veel gemaild rondom de verschillende (concept)aanvragen. Het is aannemelijk dat vrijwel alle communicatie omtrent deze aanvraag openbaar wordt.

Deugdelijk bestuur

De rechter kijkt niet alleen naar het eindbesluit, maar ook naar het proces. Als uit stukken blijkt dat er inconsistentie of onvoldoende onderbouwing is, kan dat leiden tot vernietiging. Als uit stukken blijkt dat er twijfel was of tegenstrijdige adviezen, kan dit in bezwaar/beroep worden gebruikt om een onzorgvuldige voorbereiding aan te tonen. Dit werkt beide kanten op; initiatiefnemers kunnen stuiten op een eerdere motivering waaruit blijkt dat de gemeente positief stond tegenover het toevoegen van een woning op deze locatie, en de omwonenden vinden adviezen waaruit blijkt dat de gemeente van mening is dat er geen sprake is van ETFAL. Het bestuursorgaan moet daarom kunnen uitleggen waarom het uiteindelijke besluit zorgvuldig en evenwichtig is genomen, ondanks eerdere interne verschillen van inzicht.

Tuinstraat 73 dilemmanotitie
Er is een vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning naast de Tuinstraat 71 (in de rest van de notitie wordt deze nieuwe woning aangeduid als Tuinstraat 73).

De vergunningaanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij er in 2023 een vergunning is verleend voor het realiseren van de woning. Stedenbouwkundig en qua woonsituatie wordt het echter onwenselijk gevonden om een woning toe te voegen. Verderop in deze notitie wordt hier nader op ingegaan. Om de woning te kunnen vergunnen is een afwijking van het omgevingsplan nodig (een buitenplanse omgevingsplanactivititeit, oftewel bopa). Het toetsingskader voor het verlenen van een bopa is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie zijn onderdeel van de ETFAL toetsing. En op deze punten zijn we van mening dat er geen sprake is van ETFAL en de vergunning niet verleend kan worden.

De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder weegt dan het belang van de aanvragers die in het verleden al een vergunning verleend hebben gekregen op een nagenoeg gelijk plan als waar dit jaar een vergunningaanvraag voor is ingediend. In deze notitie worden beide kanten belicht. De vraag die voorligt is of we de vergunning willen verlenen of niet.

Voorgeschiedenis
Zoals aangegeven is er in 2023 wel een vergunning verleend en daarbij zijn ook het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie meegenomen in de beoordeling. Destijds is hier wél positief op geadviseerd, waardoor de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend. We waren destijds van mening dat werd voldaan aan een ‘goede ruimtelijke ordening’, wat destijds het toetsingskader was voor het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan.

Omwonenden zijn in bezwaar gegaan. Dit bezwaar is ongegrond verklaard. Vervolgens zijn omwonenden in beroep gegaan en hier is de vergunning vernietigd, omdat de verkeerde procedure doorlopen is (er is gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling, terwijl dit niet kon). De aanvraag is vervolgens ingetrokken en begin 2025 is een nieuwe aanvraag voor het realiseren van de woning Tuinstraat 73 ingediend. In de bijlage is het verloop van de vergunningaanvraag weergegeven.

Geen vergunning verlenen
De in begin 2025 ingediende vergunningaanvraag is onder meer op stedenbouwkundige aspecten en de woonsituatie beoordeeld. Hieronder is het stedenbouwkundige advies weergegeven.

<u>Stedenbouwkundige beeld</u>
De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtererfgebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met

een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtererfgebied aan.

Woonsituatie
De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt. Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaat dit ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Wel vergunning verlenen
De vraag of er sprake is van gewekt vertrouwen kan zowel juridisch als moreel beantwoord worden.

In juridische zin speelt de vraag of er een beroep gedaan kan worden op het vertrouwensbeginsel. Bij een beroep op het vertrouwensbeginsel dienen de volgende stappen doorlopen worden;

1. de juridische kwalificatie van de uitlating en/of de gedraging waarop de betrokkene zich beroept,
2. of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, en
3. wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Ten aanzien van stap 1 en 2 is de standaarduitspraak Amsterdams dakterras van toepassing. In dit geval is in 2023 een vergunning door het college van Burgemeester en Wethouders verleend voor een nagenoeg gelijk plan. Het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens het bevoegd gezag om te beslissen over de vergunningaanvraag uit 2025. De uitlating/ toezegging kan dan ook aan het college van Burgemeester en Wethouders worden toegerekend.

Bij stap 3 is het de vraag of het feit dat er in het verleden een vergunning is verleend ervoor zorgt dat de vergunning nu weer verleend moet worden. Als deze vraag positief wordt beantwoord, dan dient de vergunning nu weer verleend te worden.

Er kan ook zwaarder belang worden toegekend aan het algemene belang (de ETFAL motivering in dit geval). In dat geval speelt de vraag of de initiatiefnemers aanspraak maken op een schadevergoeding. De schadevergoeding bestaat uit de daadwerkelijk gemaakte kosten. Het is in dit geval aannemelijk dat initiatiefnemers voor schadevergoeding in aanmerking komen.

Als er overgegaan wordt tot het verlenen van de vergunning, dan zal nog steeds moeten worden aangetoond dat sprake is van ETFAL. Voor de motivering hiervan kan worden aangesloten bij de motivering voor de vergunning in 2023. Deze motivering is in de gevoerde bezwaarprocedure overeind gebleven. In de beroepsprocedure heeft de rechter zich niet uitgesproken over deze motivering, omdat de procedurele fout al voldoende was om de vergunning te vernietigen. De stedenbouwkundige motivering van de vergunning in 2023 wordt hierna weergegeven.

Stedenbouwkundige beeld
Door nu een schuine kap toe te passen is het geheel minder volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm er voor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren nu er geen plat dak maar een kap wordt toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde alleen lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning op nummer 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. Met het toevoegen van een woning op nummer 71 is het begrijpelijk om hiernaast een woning toe te voegen. Ook wanneer wordt gekeken ter hoogte van nummer 51, 49 etc. waar woningen aan beide zijde van de straat staan.

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Woonsituatie

Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld wat niet is toegestaan. Doorgaans is dit niet akkoord omdat er een ongewenste verdichting ontstaat. In aansluiting op hetgeen is gezegd onder stedenbouwkundig beeld maakt de specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is.

Er is geen oppervlakte opgenomen waardoor niet kan worden beoordeeld of de woning over ten minste 50m^2 gebruiksoppervlakte voor wonen beschikt (ter info, op basis van de huidige beleidsregel zelfstandige woonruimte dient een woning over ten minste 40 m^2 gebruiksoppervlakte te beschikken). Dit is wel een voorwaarde om mee te kunnen werken. Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71, dat zou passen binnen de bestemmingsplanregels qua goothoogte, is er geen sprake van inkijk. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel nummer 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op privacy.

Er wordt nu bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Dit lijkt geen 5m^2 bergruimte te zijn waarmee nog niet wordt voldaan aan de eis voor voldoende bergruimte. Er zal dus een deel inpandig opgelost moeten worden.

Wat betreft de privacy voor de woning aan de Van Karnebeekstraat 70 is een erfafscheiding een voorwaarde zodat het zicht op het achtererf wordt ontnomen. In het vorige advies was nog niet duidelijk dat de eigenaar van dit perceel niet woonachtig is op nummer 70. Dit is verder geen bezwaar mits er een erfafscheiding wordt geplaatst in overleg met de bewoners van nummer 70. Een erfafscheiding is geen verplichting als de bewoners van nummer 70 hier geen behoefte aan hebben. Het perceel is al kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

From: '5.1.2e'
Sent: 2/27/2026 2:25:39 PM +00:00
To: '5.1.2e 5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Tuinstraat

Hoi 5.1.2e,

Wil jij nog een nieuw parkeeradvies opvragen voor deze aanvraag? Dan is dat ook allemaal up to date.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e@zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: '5.1.2e '
Sent: 1/15/2026 7:01:45 AM +00:00
To: '5.1.2e 5.1.2e ' <5.1.2e @zwolle.nl>
Cc:
Subject: Tuinstraat PFO

Hoi 5.1.2e ,

Ter info. Dit zijn de stukken die naar het PFO gaan.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Bijlage woningbouw Tuinstraat 73

Tijdlijn vergunningverlening

Conceptaanvraag 1
In oktober 2020 is er een eerste conceptaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73, waarbij de bestaande garage voorzien wordt van een extra verdieping met plat dak. De woning heeft een bouwhoogte van 6,4 meter. Hier is negatief op geadviseerd. De vormgeving van het gebouw sluit niet aan bij het aangrenzende pand en de massa is te fors. Daarnaast is zelfstandige woonruimte niet wenselijk, omdat er sprake is van onwenselijke verdichting, zowel functioneel als qua bouwmassa. En Assendorp is al sterk verdicht. Verder is er sprake van nadelig effect op het naastgelegen pand in verband met inkijk. Vanuit parkeren is het plan ook onwenselijk. Er verdwijnt een parkeermogelijkheid (de garage) en komt extra parkeerbehoefte bij als er een woning wordt gerealiseerd.



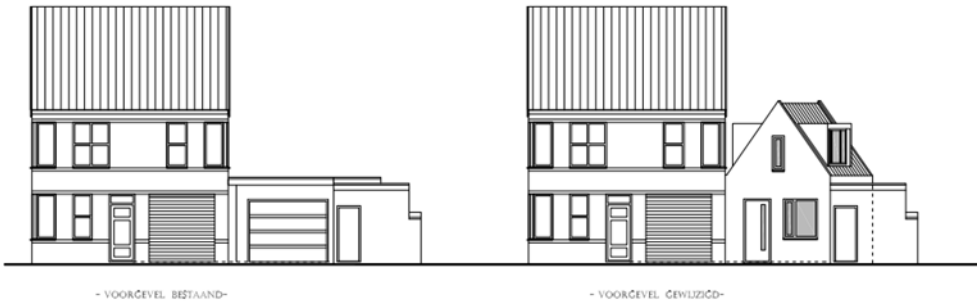




Conceptaanvraag 2
In februari 2021 is een nieuwe conceptaanvraag ingediend. Deze is uiteindelijk ingetrokken. Er is wel op geadviseerd en het heeft ook geleidt tot verdere aanpassingen van de bouwplannen. Het bouwplan is hier uitgevoerd met een kap. De bouwhoogte is nu 6,1 meter. In het stedenbouwkundige advies wordt aangegeven dat de bouwhoogte akkoord is, omdat de overschrijding maar 10 cm is ten opzichte van de maximale bouwhoogte die voor bijbehorende bouwwerken is toegestaan. De goothoogte wordt wel overschreden, maar dit is niet bezwaarlijk, omdat de gevel terugligt en daarmee beperkt zichtbaar vanaf openbaar gebied. Door de kapvorm blijft er ook meer ruimte behouden. Hoewel de bebouwing niet aansluit bij de omliggende bebouwing, ontstaat er wel een logische schakel in de bebouwing waarbij de bebouwing qua hoogte afloopt vanaf nummer 71 tot en met de bijgebouwen op perceel Van Karnebeekstraat 72.

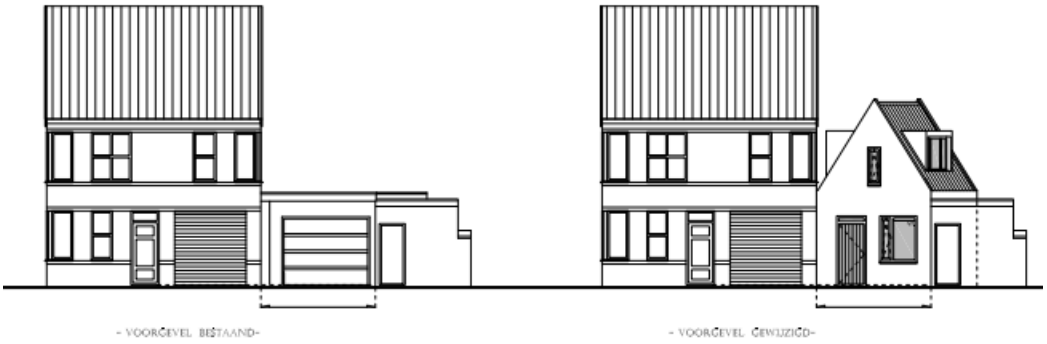
Doorgaans is extra woning buiten het bouwvlak niet akkoord. De specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, maakt dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is. Bezwaren rondom inkijk zijn met dit plan verholpen. Dichte kap t.h.v.

zijraam Tuinstraat 71 maakt dat er geen inkijk meer is. Eén smal raam i.p.v. twee grote ramen maken dat de inkijk aan de overzijde beperkt is.



Definitieve aanvraag Wabo
In juni 2022 is er een definitieve vergunningaanvraag ingediend. De bouwhoogte is hier 6,4 meter waarbij de bovenste verdieping met een kap is uitgevoerd. De extra 40 centimeter ten opzichte van de toegestane bouwhoogte is goed mogelijk omdat de kapvorm ervoor zorgt dat er weinig volume in de extra 40 centimeter zit waardoor er geen grotere bouwmasse ontstaat. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak. Hiermee wordt ook tegemoetgekomen aan het negatieve welstandsadvies op dit punt.

Ten aanzien van de woonsituatie is de beoordeling gelijk aan de beoordeling van conceptaanvraag 2.



Er zijn daarna nog twee stedenbouwkundige adviezen opgesteld. De adviezen zijn opgesteld nadat de plannen zijn aangepast en er een aangepaste situering van de benodigde berging is voorgesteld. Eerst deels in de kelder (dit was niet akkoord) en deels ter plaatse van de huidige overkapping en later geheel ter plaatse van de bestaande overkapping.

Motivatie stedenbouwkundige beeld en woonsituatie vergunning 2023

Stedenbouwkundige beeld

Door nu een schuine kap toe te passen is het geheel minder volumineus. De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de bouwhoogte te verhogen tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm ervoor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren nu er geen plat dak maar een kap wordt toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een enigszins logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde alleen lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt als het ware een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 t/m de bijgebouwen op het perceel bij nummer 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning op nummer 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. Met het toevoegen van een woning op nummer 71 is het begrijpelijk om hiernaast een woning toe te voegen. Ook wanneer wordt gekeken ter hoogte van nummer 51, 49 etc. waar woningen aan beide zijde van de straat staan.

Omdat dit betreffende perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot nummer 71, is het passender om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Woonsituatie

Het parapluplan zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte wanneer dit in strijd is met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is onder voorwaarden alleen toegestaan als de woonfunctie in de basis is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld wat niet is toegestaan. Doorgaans is dit niet akkoord omdat er een ongewenste verdichting ontstaat. In aansluiting op hetgeen is gezegd onder stedenbouwkundig beeld maakt de specifieke situatie hier van de reeds toegevoegde woning op nummer 71, en het bebouwingsbeeld van de straat richting nummer 51, 49 etc. van woningen aan beide zijden van de weg, dat het toevoegen van een woning buiten het bouwvlak in het achtererf hier goed denkbaar is.

Er is geen oppervlakte opgenomen waardoor niet kan worden beoordeeld of de woning over ten minste 50m^2 gebruiksoppervlakte voor wonen beschikt (ter info, op basis van de huidige beleidsregel zelfstandige woonruimte dient een woning over ten minste 40 m^2 gebruiksoppervlakte te beschikken). Dit is wel een voorwaarde om mee te kunnen

werken. Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71, dat zou passen binnen de bestemmingsplanregels qua goothoogte, is er geen sprake van inkijk. Door één smal raam toe te passen in plaats van twee grotere ramen is de inkijk op de woningen aan de overzijde ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel nummer 72 ontnomen door mat glas toe te passen in de raampartij van de dakkapel. Zolang de ramen niet open kunnen is er dus geen inbreuk op privacy.

Er wordt nu bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Het deel van de overkapping dat binnen deze perceelgrens valt wordt als bergruimte benut. Dit is akkoord voor wat betreft de effecten op verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Dit lijkt geen 5m^2 bergruimte te zijn waarmee nog niet wordt voldaan aan de eis voor voldoende bergruimte. Er zal dus een deel inpandig opgelost moeten worden.

Wat betreft de privacy voor de woning aan de Van Karnebeekstraat 70 is een erfafscheiding een voorwaarde zodat het zicht op het achtererf wordt ontnomen. In het vorige advies was nog niet duidelijk dat de eigenaar van dit perceel niet woonachtig is op nummer 70. Dit is verder geen bezwaar mits er een erfafscheiding wordt geplaatst in overleg met de bewoners van nummer 70. Een erfafscheiding is geen verplichting als de bewoners van nummer 70 hier geen behoefte aan hebben. Het perceel is al kadastraal gesplitst en het creëren van een nieuw woonperceel is in dit geval geen bezwaar aangezien dit aansluit bij de woning op nummer 71 waar het achtererf ook grenst aan een woonperceel aan de Van Karnebeekstraat.

Memo

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498

Aan Gerdien Rots

Van 5.1.2e

Datum 14 januari 2026

Onderwerp Woning Tuinstraat 73

Inleiding

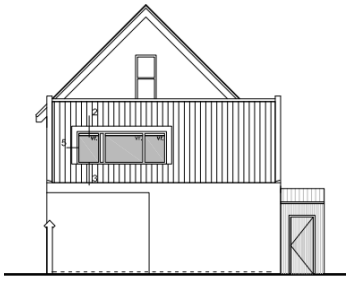
Er is in april 2025 een nieuwe vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning naast de Tuinstraat 71 (in de rest van de notitie wordt deze nieuwe woning aangeduid als Tuinstraat 73). In onderstaande afbeelding is de huidige situatie en de gewenste situatie weergegeven.



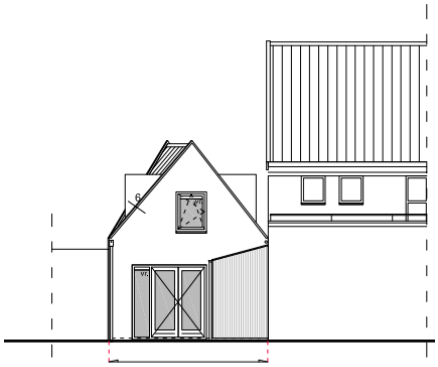




- VOORGEVEL GEWIJZIGD-



- RECHTER ZIJGEVEL GEWIJZIGD-



- ACHTERGEVEL GEWIJZIGD-

De vergunningaanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij in 2023 al eerder een vergunning is verleend voor het realiseren van een woning aan de Tuinstraat 73. Deze vergunning is vernietigd door de rechtbank. De nieuwe aanvraag die we hebben ontvangen is onder de huidige wet- en regelgeving beoordeeld. De aanvraag uit april 2025 wijkt niet significant af van de in 2023 verleende vergunning.

In 2023 is uiteindelijk, na een aantal negatieve stedenbouwkundige adviezen, een positief stedenbouwkundig advies afgegeven. De stedenbouwkundige adviseurs zijn inmiddels, in het geval van de aanvraag voor een omgevingsvergunning uit 2025, van mening dat het stedenbouwkundig en qua woonsituatie onwenselijk is om een woning toe te voegen.

Er ligt in zoverre dan ook een dilemma voor. Stedenbouwkundig wordt het onwenselijk gevonden dat er een woning wordt toegevoegd. In het verleden is er echter wel een vergunning verleend voor een nagenoeg gelijk bouwplan. Aan zowel het niet als het wel verlenen van de vergunning zitten haken en ogen. In deze notitie worden deze haken en ogen uiteengezet en wordt uiteindelijk geadviseerd om de vergunning wel te verlenen.

Voorgeschiedenis
Zoals aangegeven is er in 2023 wel een vergunning verleend. Hierbij zijn ook het stedenbouwkundige beeld en de woonsituatie meegenomen in de beoordeling. Destijds is hier wél positief op geadviseerd, waardoor de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend. We waren destijds van mening dat werd voldaan aan een ‘goede ruimtelijke ordening’, wat destijds het toetsingskader was voor het verlenen van vergunningen in afwijking van het bestemmingsplan.

Omwonenden zijn in bezwaar gegaan. Dit bezwaar is ongegrond verklaard. Vervolgens zijn omwonenden in beroep gegaan en in deze fase is de vergunning door de rechtbank vernietigd, omdat de verkeerde procedure was doorlopen. Bij de vergunningverlening is gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling, terwijl dit naar oordeel van de rechtbank niet is toegestaan. De rechtbank heeft geen inhoudelijk oordeel gegeven of wij terecht tot de conclusie zijn gekomen dat er sprake was een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is vervolgens, mede op advies van de gemeente Zwolle om hoge leges te voorkomen, ingetrokken. Begin 2025 is een nieuwe aanvraag voor het realiseren van de woning Tuinstraat 73 ingediend. In de bijlage is het verloop van de vergunningaanvraag weergegeven.

Argumenten voor verlenen
Moreel gezien kunnen we stellen dat de initiatiefnemers de bouwplannen meerdere malen hebben aangepast om tegemoet te komen aan de door de gemeente Zwolle gemaakte opmerkingen. Dat de vraag of het überhaupt wenselijk is een woning aan de Tuinstraat 73 te realiseren naar de achtergrond is verdwenen en er vooral op het ontwerp is geadviseerd, kunnen we niet aan de initiatiefnemer toerekenen. Het is in dat kader logisch dat initiatiefnemer er vanuit is gegaan dat de woning daar passend is. Ook omdat er meerdere momenten van advisering zijn geweest, voordat er uiteindelijk een definitieve vergunningaanvraag is ingediend in 2023.

In juridische zin speelt de vraag of er een beroep gedaan kan worden op het vertrouwensbeginsel. Bij een beroep op het vertrouwensbeginsel dienen de volgende stappen doorlopen worden;

1. de juridische kwalificatie van de uitlating en/of de gedraging waarop de betrokkene zich beroept,
2. of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, en
3. wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid.

Ten aanzien van stap 1 en 2 geldt dat in 2023 een vergunning door het college van Burgemeester en Wethouders verleend voor een nagenoeg gelijk plan. Het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens het bevoegd gezag om te beslissen over de vergunningaanvraag uit 2025. De uitlating/toezegging kan dan ook aan het college van Burgemeester en Wethouders worden toegerekend.

Bij stap 3 is het de vraag of het feit dat er in het verleden een vergunning is verleend ervoor zorgt dat de vergunning nu weer verleend moet worden. Hoewel het stedenbouwkundig niet als wenselijk wordt gezien, is er wel een stedenbouwkundige motivering te geven om toch mee te werken aan het bouwplan. Deze motivering is namelijk gegeven bij de in 2023 verleende vergunning. Deze motivering is in de gevoerde bezwaarprocedure overeind gebleven. In de beroepsprocedure heeft de rechter zich niet uitgesproken over deze motivering, omdat de procedurele fout al voldoende was om de vergunning te vernietigen. Op dit moment is er dan ook geen reden om aan te nemen dat deze stedenbouwkundige motivering geen stand houdt in een bezwaar of beroepsprocedure.

De stedenbouwkundige motivering van de vergunning in 2023 is in de bijlage weergegeven.

Alternatieven
Geen vergunning verlenen
De in begin 2025 ingediende vergunningaanvraag is onder meer op stedenbouwkundige aspecten en de woonsituatie beoordeeld. De belangrijkste bezwaren zijn hierna uiteengezet.

<u>Stedenbouwkundige beeld</u>
De omliggende stedenbouwkundige structuur bestaat uit halfopen bouwblokken met grondgebonden woningen. Op plekken waar de hoeken van deze blokken kleiner zijn dan 90 graden, ontstaat een vernauwing van het achtererfgebied. Juist op deze plekken is in de loop der tijd gekozen voor een open tuinzone of eenlaagse bijgebouwen met een plat dak, zoals garages. Deze opzet waarborgt privacy, bezonning en visuele rust tussen achtergevels. Op sommige plekken in de wijk waren percelen ooit wél bebouwd, zoals ook verderop in de Tuinstraat, maar zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor meer (parkeer)ruimte en lucht in het dichtbebouwde Assendorp.

Het realiseren van een hoofdgebouw met de woonfunctie wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Door toevoeging van een kapverdieping en zelfstandige woonfunctie ontstaat een verdichting die niet past binnen de bestaande

stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot sterke verdichting in deze hoek van het bouwblok. Hoewel het plan geen directe impact heeft op het straatbeeld, tast het de ruimtelijke kwaliteit van het achtererfgebied aan.

Woonsituatie
De voorgestelde woning beschikt over een beperkte buitenruimte met twijfelachtige bezonning en privacy, wat de woonkwaliteit en duurzaamheid van het plan ondermijnt. Hoewel bouwkundige maatregelen zoals niet-transparante ramen de privacy van omwonenden deels kunnen beschermen, gaat dit ten koste van de woonkwaliteit van de nieuwe woning zelf.

De nabijheid van de nieuwe bouwmassa tot omliggende woningen vergroot het risico op schaduwval, muurwerking en verlies van uitzicht. De bouwhoogte van 6,4 meter overschrijdt het toegestane maximum van 6 meter. Hoewel deze overschrijding beperkt is en technisch te motiveren valt, verandert het karakter van het bijgebouw wezenlijk. In plaats van een bijbehorend bouwwerk wordt het een hoofdgebouw, met eigen privéruimte en bijgebouwen die de druk op de achtererven sterk vergroten.

Risico's
Verlenen vergunning
Indien de vergunning aan de Tuinstraat wordt verleend, zullen de omwonenden zeer waarschijnlijk in bezwaar (en beroep) gaan. De rechter toetst of het besluit zorgvuldig is voorbereid, deugdelijk gemotiveerd en of de belangenafweging evenredig is. Er is dan ook een risico dat de motivering onvoldoende wordt geacht en dat de vergunning door de rechter wordt vernietigd.

Niet verlenen vergunning
Bij het niet verlenen van de vergunning, is de kans zeer groot dat de aanvragers in bezwaar (en beroep) gaan. Het is mogelijk dat een rechter oordeelt dat het bestuur niet op de juiste gronden of met voldoende motivering tot een afwijzing van de aanvraag is gekomen.

Aanvragers zullen een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel. In Assendorp zijn meerdere aanvragen om woningen toe te voegen. Sommige zijn verleend, sommige aanvragen lopen nog. Indien besloten wordt de vergunning niet te verlenen dan is van belang om expliciet in te gaan op het gelijkheidsbeginsel en te motiveren waarom deze situatie verschilt van andere gevallen waarin wel een vergunning is verleend. Bij de meeste verleende vergunningen gaat het om het vergunnen van woningsplitsingen op basis van de beleidsregel zelfstandige woonruimte.

Woo-verzoek
Het is aannemelijk dat een partij in deze zaak een woo-verzoek zal doen. Bij een woo-verzoek wordt in principe alle informatie over dit onderwerp over dit dossier openbaar. Het gaat dan onder meer om de stukken uit het IJVI-dossier (waaronder de stedenbouwkundige adviezen), maar ook om teamsberichten en e-mails. In dit geval is er echter ook veel gemaild rondom de verschillende (concept)aanvragen. Het is

aannemelijk dat vrijwel alle communicatie omtrent deze aanvraag openbaar wordt, inclusief de conceptaanvragen. Dit betekent dat de niet consistente advisering over de vergunningaanvraag ook openbaar zal worden. Enkel persoonlijke beleidsopvattingen hoeven niet openbaar gemaakt te worden.

Het dilemma

De vraag die voorligt is of het algemeen belang en de ETFAL motivering zwaarder wegen dan naar de initiatiefnemers toe gewekt vertrouwen. Aan beide kanten zitten haken en ogen en zijn dus niet volledig perfect zoals hiervoor beschreven. Het proces in al langlopend en het is in ieders belang dat er in ieder geval duidelijkheid komt over het vervolg.

Initiatiefnemers hebben gedurende het gehele traject enorme inspanningen geleverd om tot een plan te komen dat voor de gemeente Zwolle aanvaardbaar is. Moreel gezien is het niet uit te leggen dat er in het verleden een vergunning is verleend voor een nagenoeg gelijk bouwplan, maar dat dit bouwplan nu opeens stedenbouwkundig niet meer haalbaar is. Ambtelijk is dan ook het advies om de vergunning wel te verlenen.

Het vervolg

De initiatiefnemers worden geïnformeerd over de uitkomst van het PFO. Vervolgens wordt er een besluit opgesteld. Dit besluit staat open voor bezwaar. De verwachting is dat omwonenden bij het verlenen van de vergunning in bezwaar gaan. Als besloten wordt geen vergunning te verlenen zullen initiatiefnemers waarschijnlijk in bezwaar gaan. Na een eventuele bezwaarprocedure kan er nog beroep bij de rechtbank worden aangetekend en hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 6

From: "5.1.2e " <5.1.2e @hotmail.com>
Sent: 4/3/2026 10:11:07 AM +00:00
To: "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @hotmail.com>
Cc:
Subject: Tuinstraat Zwolle

5.1.2e en 5.1.2e

De 2e aanvraag is 10-2-2025 ingediend. In deze periode is meermaals toegezegd dat er op korte termijn een vergunning zou komen.

We zijn 14 maand verder, er is weinig nieuws gebeurd tov de eerste aanvraag en we weten nog steeds niet wanneer de vergunning afgegeven gaat worden.

5.1.2e en 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e "

Sent: 12/19/2025 7:54:30 AM +00:00

To: "5.1.2e " <5.1.2e @hotmail.com>

Cc: "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>

Subject: Vergunningaanvraag 5.1.2e

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e

Zoals jullie weten hebben wij afgelopen dinsdag nog een keer intern beraad gehad over jullie vergunningaanvraag. Hier is uitgekomen dat we de aanvraag met de wethouder gaan bespreken in een PFO, maar met het advies om de vergunning te verlenen.
De eerstvolgende mogelijkheid hiervoor is het PFO van 12 januari. Daar koers ik dan ook op. Mocht dit toch niet haalbaar zijn, dan laat ik dat weten.

Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik dat graag.

Alvast een fijne feestdagen toegewenst.



5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "5.1.2e "

Sent: 4/7/2026 5:20:33 AM +00:00

To: "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @zwolle.nl>

Cc:

Subject: Vergunning woning Tuinstraat

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e ,

Zoals in het pfo afgesproken hierbij de onderbouwing voor de vergunning voor het realiseren van de woning aan de Tuinstraat. Deze onderbouwing gaat onderdeel uitmaken van het besluit om de vergunning te verlenen.

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag aanwezig.

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming, team Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T: 5.1.2e
E: 5.1.2e @zwolle.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

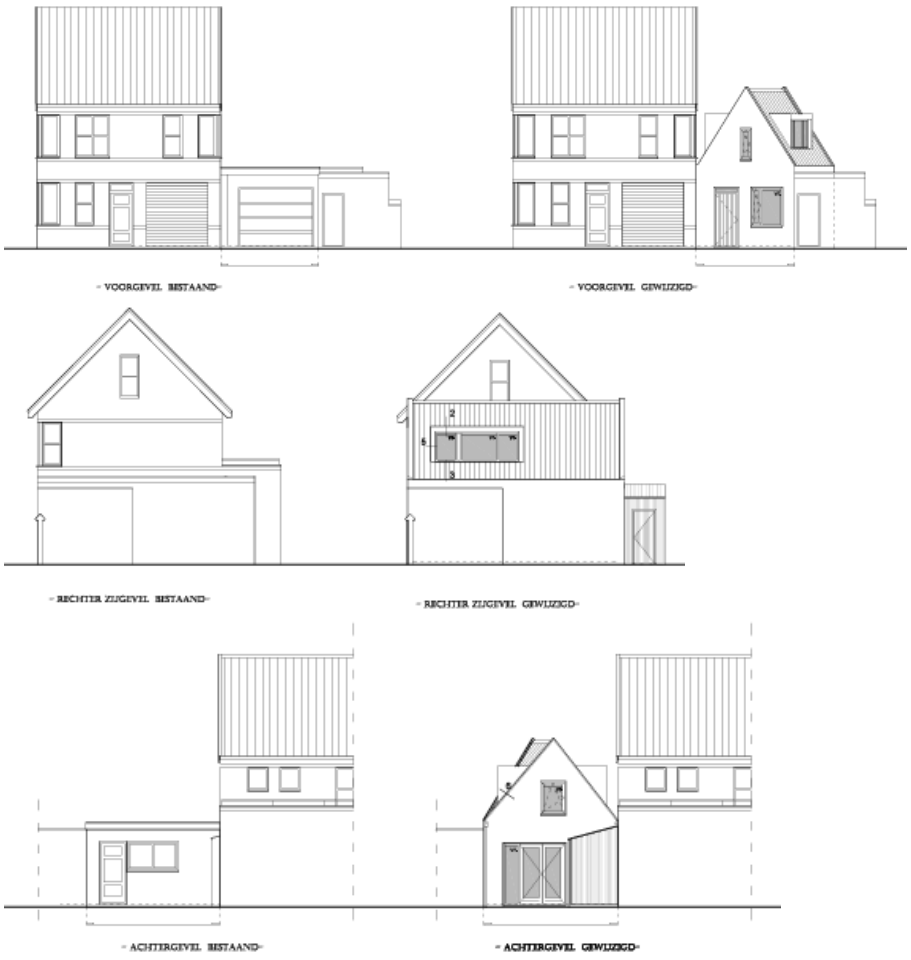
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Zwolle

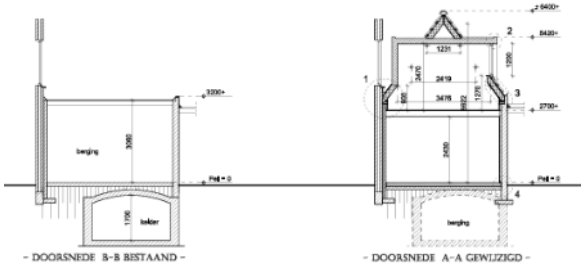
Bouwplan advies
Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Datum	27-03-2026
Zaaknummer	0193ESUITE317122025
Betreft	Tuinstraat 73: plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning
Bestemming	Assendorp; enkelbestemming ‘Gemend – Bovenwoning - 1’, dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’

Algemeen:



Aanzichten, bestaand & nieuw



Doorsnede, bestaand & nieuw


Plattegrond, nieuw & bestaand

Overgangsrecht
Beschrijving van de geldende planologische situatie:
De aanvraag betreft een omgevingsplanactiviteit. Het Omgevingsplan Zwolle geeft mede de regels waaraan zo'n aanvraag getoetst wordt. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn onder andere de meest recente bestemmingsplannen die golden vóór 1 januari 2024. Daarnaast gelden ook nog de hemelwaterverordening, geurverordening en erfgoedverordening.

Het plan is strijdig met het Omgevingsplan Zwolle omdat:
- er wordt een hoofdgebouw gebouwd buiten het bouwvlak (bouwvlak ontbreekt);
- de maximum bouwhoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- de maximum goothoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- het autoparkeren niet wordt opgelost op eigen terrein.

Afwijken van het omgevingsplan

Buitenplans (BOPA)
Medewerking aan dit plan wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-toets). Daarbij moet het plan voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en instructies gegeven door het Rijk en de provincie. Indien de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betrekking heeft op een in het omgevingsplan opgenomen maatwerkregel, moet bij de ETFAL-toets rekening gehouden worden met de regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel. Ook moet worden voldaan aan eventueel van toepassing zijnde visies en beleidsregels**.**

Binnenplans (OPA)
Voor het niet oplossen van het autoparkeren op eigen terrein geldt dat er op basis van artikel 95.3.1. van deelplan "Zwolle, parapluplan parkeren' moet worden afgeweken van de eis om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Hierbij dient aan de afwijkingscriteria voldaan te worden zoals opgenomen in de regeling parkeernormen.

Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

5.1.2 (externe veiligheid)
De locatie ligt op 245 meter binnen een explosieaandachtsgebied van het spoor. Het voornemen voorziet in een toename van één woning binnen een gebied waar al sprake is van een hoge personendichtheid. Het toevoegen van één woning zorgt niet voor een onevenredige toename van de personendichtheid. Daarnaast is er sprake van tussenliggende bebouwing. Het groepsrisico neemt dan ook niet onevenredig toe. Er wordt hiermee voldaan aan paragraaf 5.1.2 van het Bkl.

5.1.3. (waterbelangen)
Er wordt geen extra verhard oppervlak gerealiseerd. Daarnaast ligt het plan niet binnen een belemmeringenstrook van een waterhuishoudkundige functie.

5.1.4 (gezondheid en milieu)
De aangrenzende percelen zijn in gebruik als woonpercelen. Planologisch zijn hier ook milieubelastende functies toegestaan. Het gaat hierbij om milieubelastende functies met beperkte milieubelasting, zoals maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en horeca (niet zijnde nachthoreca met versterkte muziek). Woningen zijn milieutechnisch goed in te passen nabij dergelijke functies. Er wordt daarmee voldaan aan paragraaf 5.1.4. van het Bkl.

5.1.5 (landschappelijke- of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed)
Het projectgebied kent geen te beschermen landschappelijke, stedenbouwkundige of culturele waarden. Het voornemen heeft dan ook geen negatieve impact op deze waarden. Er wordt dan ook voldaan aan paragraaf 5.1.5 van het Bkl.

5.1.6 (behoud van ruimte voor toekomstige functies)
Het projectgebied bevat geen reservering voor toekomstige functies. Er wordt dan ook aan paragraaf 5.1.6. van het Bkl voldaan.

5.1.7 (behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten)
Het projectgebied ligt niet binnen een gebied dat in paragraaf 5.1.7 van het Bkl is aangewezen.

5.1.8 (toegankelijkheid)
Het voornemen heeft geen negatieve gevolgen voor de inrichting van de buitenruimte.

Provinciale instructieregels
Niet van toepassing

Instructies
Niet van toepassing

Projectbesluit
Niet van toepassing

Visies en beleid
De beleidsregel zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte, wanneer dit strijdig is met het omgevingsplan. Deze beleidsregel is van toepassing op initiatieven, die in strijd zijn met het omgevingsplan en die voorzien in het realiseren van zelfstandige woonruimte op een locatie waar conform het omgevingsplan de activiteit ‘wonen’ is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld. ‘Wonen’ is daarom niet toegestaan op deze locatie. Hoewel het parapluplan zelfstandige woonruimte formeel niet van toepassing is op deze locatie, biedt het beleidskader wel relevante aanknopingspunten voor een ruimtelijke beoordeling. De daarin opgenomen voorwaarden, zijn ook hier van belang om te bepalen of medewerking aan het initiatief wenselijk en verantwoord is.

Daarbij mag, om te bepalen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het plan in ieder geval geen onevenredige inbreuk van de volgende aspecten tot gevolg hebben:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

ETFAL
Ad a. Het stedenbouwkundig beeld

De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het omgevingsplan (6 meter is toegestaan voor een bijbehorend bouwwerk, de nieuwe woning wordt 6,40 meter). Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm er voor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren aangezien een kap dient te worden toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. Het bebouwingsbeeld in Assendorp is vrij gevarieerd en bestaat uit bouwmassa's in één, twee of drie bouwlagen, voorzien van een plat dak of een kap in verschillende vormen.

De massa en (kap)vorm sluit aan bij de bouwvolumes in Assendorp. Het bouwvolume is in iets lagere vorm te bouwen indien er geen zelfstandige woning in zou worden gerealiseerd.

De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde (in het verlengde van de Van Karnebeekstraat) veel lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt daarmee een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 tot en met de bijgebouwen op het perceel Van Karnebeekstraat 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning Tuinstraat 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. In dit geval wordt de woning naast de bestaande woning Tuinstraat 71 toegevoegd. Er ontstaat hierdoor een nieuwe voorkantsituatie aan de Tuinstraat. Bebouwing aan beide kanten van de Tuinstraat is ook niet nieuw, aangezien dit ook al het geval is ter hoogte van de Tuinstraat 51 tot en met 35.

Omdat het perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot Tuinstraat 71, is het passend om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Ad b. De woonsituatie
De woning beschikt over 52 m^2 gebruiksoppervlakte en voldoet daarmee ruim aan de minimale omvang (40 m^2) die in de beleidsregel zelfstandige woonruimte is opgenomen voor het realiseren van een zelfstandige woonruimte. Hiermee is de woning qua oppervlakte van voldoende omvang.

Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71 is er geen sprake van inkijk. Door één smal raam toe te passen is de inkijk op de woningen aan de overzijde van de Tuinstraat ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel Van Karnebeekstraat 72 ontnomen door mat glas en een niet te openen raam toe te passen. Hiermee is er geen sprake van inbreuk op de privacy. Ten aanzien van het te realiseren raam op de verdieping aan de zijde van de Van Karnebeekstraat wordt opgemerkt dat notarieel en in de koopovereenkomst is vastgelegd dat een raam binnen 2 meter van de erfgrens gerealiseerd mag worden. Er is hiermee dus geen sprake van inbreuk op privacy.

Er wordt bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Dit is akkoord voor wat betreft de verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Daarnaast is er dus al sprake van bestaande bebouwing. Naast de berging in de huidige overkapping wordt er ook een berging onder de trap gerealiseerd. De oppervlakte aan bergruimte op de begane grond is daardoor 5 m^2, waardoor aan de beleidsregel is voldaan.

Ad c. De verkeersveiligheid
Het toevoegen van een woning zorgt voor een beperkte toename van de verkeersintensiteit. Dit heeft geen onevenredige gevolgen voor de verkeersveiligheid. Daarnaast wordt er geen nieuwe uitrit gerealiseerd.

Ad d. De parkeergelegenheid

Parkeeropgave
De aanvraag betreft het transformeren van een bestaande berging naar een aparte wooneenheid. Het pand ligt in de wijk Assendorp en binnen gereguleerd parkeren, namelijk parkeersector 2-Stationsbuurt oost.

In de huidige situatie is er sprake van een berging, met een apart adres, Tuinstraat 73. Er is geen parkeernorm die bijpassend wordt geacht. Het betreft een berging met garagedeur, waarbij één auto gestald kan worden in deze berging. De meest bijpassende norm is dan ook 1.

De nieuwe woning krijgt een gebruiksvloeroppervlakte van 52 m^2. De bijpassende parkeernorm is “Huur, huis, vrije sector”. De parkeeropgave wordt getoetst op basis van de meest recente CROW publicatie 744 en de Regeling Parkeernormen (2025). Daarnaast wordt er rekening gehouden met de locatie “schil centrum” en stedelijkheidsgraad “zeer sterk stedelijk”.

De parkeeropgave is afgerond 1, op basis van het maatgevend moment inclusief aandeel bezoekers. Het maatgevend moment is hierin de werkdagnacht.

De parkeeropgave is afgerond 1, op basis van het maatgevend moment inclusief aandeel bezoekers. Het maatgevend moment is hierin de werkdagnacht.

Parkeren op eigen terrein (POET)
Er is geen mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein.

Overwegende bezwaren bij parkeren op eigen terrein
Het perceel is te klein om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien.

Afwijkingsmogelijkheden
Er wordt vanuit de initiatiefnemer geen alternatieve parkeeroplossing aangedragen.

Er zijn voor parkeersector 2 op moment van schrijven[1] 345 vergunningen verleend. Er is ruimte voor het verlenen van 85% van de maximale capaciteit van sector 2. Dat komt neer op een te verlenen aantal van 363 vergunningen. Er is dan ook nog sprake van ruime voor het verlenen van 18 vergunning.

Het is mogelijk om af te wijken op basis van art. 3.4.1 sub a lid 1. Aan de gebruiker (aandeel 1) kan nog een parkeervergunning verleend worden.

Conclusie
Parkeren is akkoord onder voorwaarden dat er een parkeervergunning verleend kan worden.

Ad e. De sociale veiligheid
Geen nadelige effecten.

Ad f. De milieusituatie
Het realiseren van een woning heeft geen negatieve gevolgen voor de milieusituatie.

[1] 23-3-2026, moment van dit advies

Ad g. De groenstructuur
Er gaat geen groen verloren als gevolg van het voornemen. Er is dan ook geen sprake van negatieve gevolgen voor de milieusituatie.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Omliggende functies worden niet beperkt in de gebruiksmogelijkheden. In de omgeving zijn alleen milieubelastende functies toegestaan met beperkte milieu impact. Het realiseren van een woning nabij deze percelen zorgt niet voor een beperking van de gebruiksmogelijkheden op deze percelen.

Conclusie:
Er kan medewerking worden verleend aan het plan.

Op te nemen vergunningvoorschriften
De ramen van de dakkapel aan de rechterzijgevel dient als niet-openend en niet-transparant te worden uitgevoerd.

From: "5.1.2e"
Sent: 4/3/2025 10:51:52 AM +00:00
To: "5.1.2e" <5.1.2e@hotmail.com>
Cc:
Subject: Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Geachte 5.1.2e,

U heeft op 10 februari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning aan Tuinstraat 73, 8011 HB Zwolle.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Uw aanvraag is nog niet volledig

Hierdoor kunnen wij niet beoordelen of uw aanvraag voldoet aan de landelijke regelgeving en wat de gevolgen zijn voor de fysieke leefomgeving.

De volgende gegevens ontbreken of zijn onvolledig

Bouwactiviteit (technisch) en Bouwactiviteit (omgevingsplan)

- De gegevens en berekeningen met betrekking tot de voorzieningen ten behoeve van de daglichttoetreding, zoals de daglichtoppervlakte, reductiefactoren, equivalente daglichtoppervlakte (per verblijfsgebied en –ruimte).
- Een ventilatiebalansberekening met de toevoer- en afvoercapaciteiten en de gegevens met betrekking tot de inrichting van de ventilatievoorziening. Dit geldt voor zowel de primaire als secundaire ruimten (verblijfsruimte, verblijfsgebied, verkeersruimte, toilet/badruimte, stallingsruimte etc.).
- Berekening van de spuicapaciteit van de verblijfsgebieden en –ruimten.
- Bescherming tegen binnendringen van ratten en muizen.
- De voorzieningen voor de toevoer van lucht en de afvoer van lucht of verbrandingsgassen van verbrandingstoestellen en de leidingkokers.
- De plaats, samenstelling en de inrichting van de uitmondingen van de rookkanalen en de ventilatiekanalen.
- De brandpreventieve voorzieningen, zoals:
  - De brandwerendheid van de hoofddraagconstructie op bezwijken.
  - De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo).
  - Brand- en rookcompartimentering met aansluitdetails en prestatieniveaus (aandacht voor inwendige hoeken, spiegelsymmetrie).
  - Plaats rookmelders. Een woonfunctie heeft op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604.
- Aanduiding van de gebruiksoppervlakten.
- Aanduiding en afmetingen van de verblijfsgebieden en verblijfsruimten.
- Aanduiding en afmeting ruimten volgens de terminologie van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Afmeting en samenstelling van trappen en hellingbanen (breedte, op- en aantrede, vrije hoogte boven de trap).
- Afmeting vloerafscheidingen.
- De situatietekening met de exacte positionering van het bouwwerk t.o.v. de perceelgrenzen (min. schaal 1:1000) met noordpijl en maatvoering van het bouwwerk. Hierop dienen alle gebouwen en bijgebouwen op uw perceel zijn aangegeven en het gebruik ervan.
- Gegevens met betrekking tot parkeren.
- Detailtekeningen van de goot, van het dakoverstek, van de boeilijst, van de fundering, van de borstwering, van de balustrade (min. schaal 1:5).
- Foto’s van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing.

Wij bieden u de mogelijkheid om uw aanvraag aan te vullen

Dit kunt u doen tot en met 1 mei 2025. Wij adviseren u de bovenstaande opmerkingen en gegevens mee te nemen in uw aanvraag. Wij vragen u om alle gevraagde gegevens in één keer aan te leveren.

Omdat uw aanvraag niet compleet is, zetten wij de beslistermijn tijdelijk stop

De beslistermijn gaat weer verder op de datum waarop wij alle gevraagde gegevens hebben ontvangen. Of als we uw aanvullingen niet hebben ontvangen op 1 mei 2025, gaat de beslistermijn vanaf die datum weer verder.

Lever de aanvullingen op tijd in

U voorkomt daarmee dat wij uw aanvraag buiten behandeling moeten laten. Wij brengen hiervoor dan ook een deel van de kosten (leges) in rekening. Lukt het niet om de aanvullingen op tijd aan te leveren? Neem dan contact met ons op. Een aangevulde aanvraag betekent niet automatisch dat de vergunning wordt verleend. Wij verlenen de gevraagde vergunning als uw project niet in strijd is met de regelgeving.

Wij ontvangen de gegevens graag digitaal

Digitaal indienen doet u via het omgevingsloket, alleen als de aanvraag zelf ook via het omgevingsloket is ingediend. Is het niet mogelijk om via het omgevingsloket gegevens aan te leveren? In overleg kunt u de gegevens indienen via omgevingsvergunning@zwolle.nl.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- Aanvraagvereisten in het omgevingsplan, om te beoordelen of uw aanvraag volledig is
- Artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht om de beslistermijn uit te stellen

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met 5.1.2e, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE317122025 noemen?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl

Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 4/12/2026 5:33:14 PM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: '5.1.2e' <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: Via e-mail verzenden: Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026)

Hoi 5.1.2e

Wil je in de toekomst een dergelijk advies aan mij voorleggen, voordat hij naar het pfo gaat?

Dan kan ik invulling geven aan mijn rol als ambtelijk eindverantwoordelijk voor de BPO.

Bvd
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

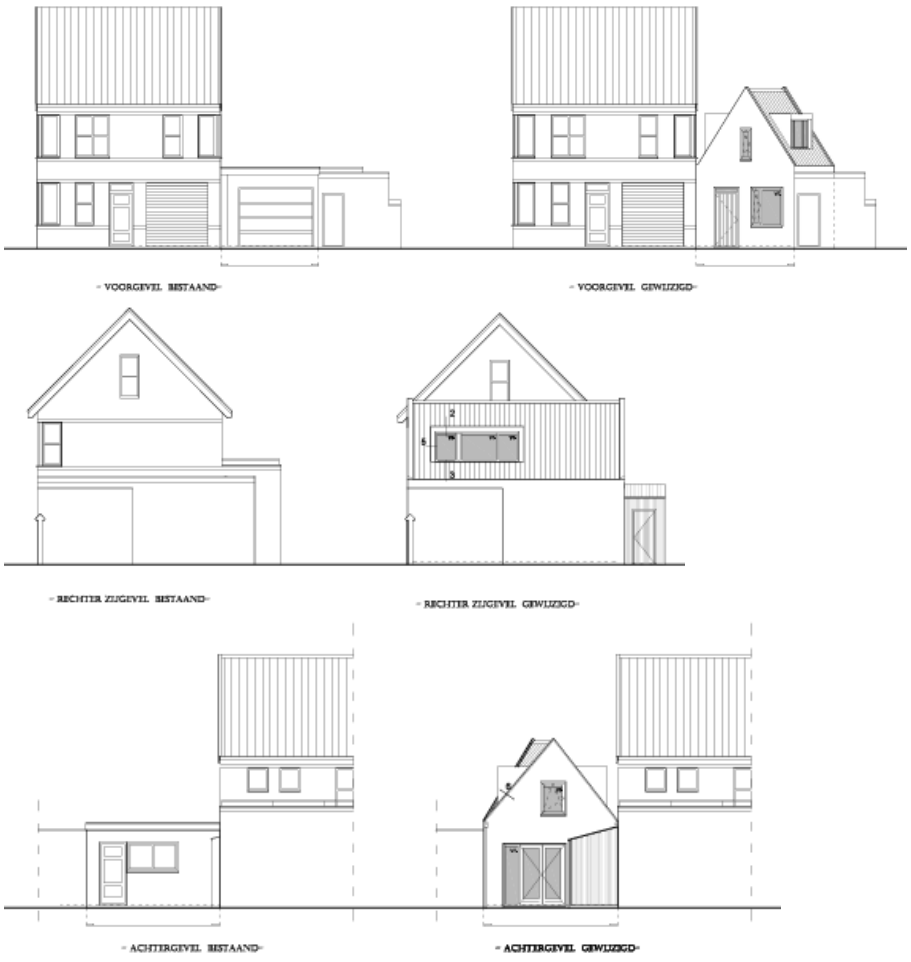
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Zwolle

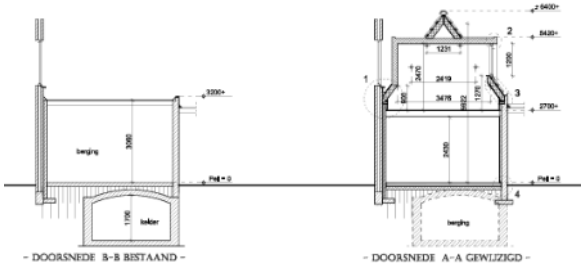
Bouwplan advies
Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Datum	27-03-2026
Zaaknummer	0193ESUITE317122025
Betreft	Tuinstraat 73: plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning
Bestemming	Assendorp; enkelbestemming ‘Gemend – Bovenwoning - 1’, dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’

Algemeen:



Aanzichten, bestaand & nieuw



Doorsnede, bestaand & nieuw


Plattegrond, nieuw & bestaand

Overgangsrecht
Beschrijving van de geldende planologische situatie:
De aanvraag betreft een omgevingsplanactiviteit. Het Omgevingsplan Zwolle geeft mede de regels waaraan zo'n aanvraag getoetst wordt. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn onder andere de meest recente bestemmingsplannen die golden vóór 1 januari 2024. Daarnaast gelden ook nog de hemelwaterverordening, geurverordening en erfgoedverordening.

Het plan is strijdig met het Omgevingsplan Zwolle omdat:
- er wordt een hoofdgebouw gebouwd buiten het bouwvlak (bouwvlak ontbreekt);
- de maximum bouwhoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- de maximum goothoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden;
- het autoparkeren niet wordt opgelost op eigen terrein.

Afwijken van het omgevingsplan

Buitenplans (BOPA)
Medewerking aan dit plan wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-toets). Daarbij moet het plan voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en instructies gegeven door het Rijk en de provincie. Indien de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betrekking heeft op een in het omgevingsplan opgenomen maatwerkregel, moet bij de ETFAL-toets rekening gehouden worden met de regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel. Ook moet worden voldaan aan eventueel van toepassing zijnde visies en beleidsregels**.**

Binnenplans (OPA)
Voor het niet oplossen van het autoparkeren op eigen terrein geldt dat er op basis van artikel 95.3.1. van deelplan "Zwolle, parapluplan parkeren' moet worden afgeweken van de eis om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Hierbij dient aan de afwijkingscriteria voldaan te worden zoals opgenomen in de regeling parkeernormen.

Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

5.1.2 (externe veiligheid)
De locatie ligt op 245 meter binnen een explosieaandachtsgebied van het spoor. Het voornemen voorziet in een toename van één woning binnen een gebied waar al sprake is van een hoge personendichtheid. Het toevoegen van één woning zorgt niet voor een onevenredige toename van de personendichtheid. Daarnaast is er sprake van tussenliggende bebouwing. Het groepsrisico neemt dan ook niet onevenredig toe. Er wordt hiermee voldaan aan paragraaf 5.1.2 van het Bkl.

5.1.3. (waterbelangen)
Er wordt geen extra verhard oppervlak gerealiseerd. Daarnaast ligt het plan niet binnen een belemmeringenstrook van een waterhuishoudkundige functie.

5.1.4 (gezondheid en milieu)
De aangrenzende percelen zijn in gebruik als woonpercelen. Planologisch zijn hier ook milieubelastende functies toegestaan. Het gaat hierbij om milieubelastende functies met beperkte milieubelasting, zoals maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en horeca (niet zijnde nachthoreca met versterkte muziek). Woningen zijn milieutechnisch goed in te passen nabij dergelijke functies. Er wordt daarmee voldaan aan paragraaf 5.1.4. van het Bkl.

5.1.5 (landschappelijke- of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed)
Het projectgebied kent geen te beschermen landschappelijke, stedenbouwkundige of culturele waarden. Het voornemen heeft dan ook geen negatieve impact op deze waarden. Er wordt dan ook voldaan aan paragraaf 5.1.5 van het Bkl.

5.1.6 (behoud van ruimte voor toekomstige functies)
Het projectgebied bevat geen reservering voor toekomstige functies. Er wordt dan ook aan paragraaf 5.1.6. van het Bkl voldaan.

5.1.7 (behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten)
Het projectgebied ligt niet binnen een gebied dat in paragraaf 5.1.7 van het Bkl is aangewezen.

5.1.8 (toegankelijkheid)
Het voornemen heeft geen negatieve gevolgen voor de inrichting van de buitenruimte.

Provinciale instructieregels
Niet van toepassing

Instructies
Niet van toepassing

Projectbesluit
Niet van toepassing

Visies en beleid
De beleidsregel zelfstandige woonruimte is het toetsingskader voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte, wanneer dit strijdig is met het omgevingsplan. Deze beleidsregel is van toepassing op initiatieven, die in strijd zijn met het omgevingsplan en die voorzien in het realiseren van zelfstandige woonruimte op een locatie waar conform het omgevingsplan de activiteit ‘wonen’ is toegestaan. In dit geval wordt er een zelfstandige woning geheel buiten het bouwvlak voorgesteld. ‘Wonen’ is daarom niet toegestaan op deze locatie. Hoewel het parapluplan zelfstandige woonruimte formeel niet van toepassing is op deze locatie, biedt het beleidskader wel relevante aanknopingspunten voor een ruimtelijke beoordeling. De daarin opgenomen voorwaarden, zijn ook hier van belang om te bepalen of medewerking aan het initiatief wenselijk en verantwoord is.

Daarbij mag, om te bepalen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het plan in ieder geval geen onevenredige inbreuk van de volgende aspecten tot gevolg hebben:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

ETFAL
Ad a. Het stedenbouwkundig beeld

De bouwhoogte is 40 centimeter hoger dan is toegestaan op basis van het omgevingsplan (6 meter is toegestaan voor een bijbehorend bouwwerk, de nieuwe woning wordt 6,40 meter). Dit is beperkt en past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 7 meter. Deze extra 40 centimeter is hier goed mogelijk omdat de kapvorm er voor zorgt dat er weinig volume in deze 40 centimeter zit waardoor er geen grote bouwmassa ontstaat. Aan één zijde grenst het geheel aan een woning die aanzienlijker hoger is. Daarnaast is het begrijpelijk om voldoende oppervlakte en bouwvolume te kunnen creëren aangezien een kap dient te worden toegepast. Ook zorgt de extra bouwhoogte ervoor dat de dakkapellen beter in verhouding staan tot het dakvlak.

Het volume dat ontstaat sluit niet aan bij een bestaand volume. Toch ontstaat er een logische verhouding in relatie tot de naastgelegen bebouwing. Het bebouwingsbeeld in Assendorp is vrij gevarieerd en bestaat uit bouwmassa's in één, twee of drie bouwlagen, voorzien van een plat dak of een kap in verschillende vormen.

De massa en (kap)vorm sluit aan bij de bouwvolumes in Assendorp. Het bouwvolume is in iets lagere vorm te bouwen indien er geen zelfstandige woning in zou worden gerealiseerd.

De aangrenzende woning is zowel qua breedte als hoogte forser terwijl er aan de andere zijde (in het verlengde van de Van Karnebeekstraat) veel lage bijgebouwen staan met één bouwlaag. Dit plan vormt daarmee een logische schakel waarbij de bebouwing in hoogte afloopt vanaf nummer 71 tot en met de bijgebouwen op het perceel Van Karnebeekstraat 72.

Het toevoegen van een woning geheel buiten het bouwvlak in het achtererf is doorgaans niet wenselijk. In dit geval zorgt de specifieke situatie van bouwvolumes en de toegevoegde woning Tuinstraat 71 voor een uitzonderlijke beoordelingssituatie. In dit geval wordt de woning naast de bestaande woning Tuinstraat 71 toegevoegd. Er ontstaat hierdoor een nieuwe voorkantsituatie aan de Tuinstraat. Bebouwing aan beide kanten van de Tuinstraat is ook niet nieuw, aangezien dit ook al het geval is ter hoogte van de Tuinstraat 51 tot en met 35.

Omdat het perceel vrij smal is, zeker in verhouding tot Tuinstraat 71, is het passend om daarbij ook rekening te houden met lagere bouw- en goothoogten voor een goede verhouding. Daar wordt met dit plan uitvoering aan gegeven.

Ad b. De woonsituatie
De woning beschikt over 52 m^2 gebruiksoppervlakte en voldoet daarmee ruim aan de minimale omvang (40 m^2) die in de beleidsregel zelfstandige woonruimte is opgenomen voor het realiseren van een zelfstandige woonruimte. Hiermee is de woning qua oppervlakte van voldoende omvang.

Door een dichte kap toe te passen ter hoogte van het zijraam van nummer 71 is er geen sprake van inkijk. Door één smal raam toe te passen is de inkijk op de woningen aan de overzijde van de Tuinstraat ook zeer beperkt geworden. Ook wordt het zicht op het perceel Van Karnebeekstraat 72 ontnomen door mat glas en een niet te openen raam toe te passen. Hiermee is er geen sprake van inbreuk op de privacy. Ten aanzien van het te realiseren raam op de verdieping aan de zijde van de Van Karnebeekstraat wordt opgemerkt dat notarieel en in de koopovereenkomst is vastgelegd dat een raam binnen 2 meter van de erfgrens gerealiseerd mag worden. Er is hiermee dus geen sprake van inbreuk op privacy.

Er wordt bergruimte gerealiseerd ter plaatse van een huidige overkapping. Dit is akkoord voor wat betreft de verdichting in het achtererf aangezien het gaat om een zeer beperkte oppervlakte. Daarnaast is er dus al sprake van bestaande bebouwing. Naast de berging in de huidige overkapping wordt er ook een berging onder de trap gerealiseerd. De oppervlakte aan bergruimte op de begane grond is daardoor 5 m^2, waardoor aan de beleidsregel is voldaan.

Ad c. De verkeersveiligheid
Het toevoegen van een woning zorgt voor een beperkte toename van de verkeersintensiteit. Dit heeft geen onevenredige gevolgen voor de verkeersveiligheid. Daarnaast wordt er geen nieuwe uitrit gerealiseerd.

Ad d. De parkeergelegenheid

Parkeeropgave
De aanvraag betreft het transformeren van een bestaande berging naar een aparte wooneenheid. Het pand ligt in de wijk Assendorp en binnen gereguleerd parkeren, namelijk parkeersector 2-Stationsbuurt oost.

In de huidige situatie is er sprake van een berging, met een apart adres, Tuinstraat 73. Er is geen parkeernorm die bijpassend wordt geacht. Het betreft een berging met garagedeur, waarbij één auto gestald kan worden in deze berging. De meest bijpassende norm is dan ook 1.

De nieuwe woning krijgt een gebruiksvloeroppervlakte van 52 m^2. De bijpassende parkeernorm is “Huur, huis, vrije sector”. De parkeeropgave wordt getoetst op basis van de meest recente CROW publicatie 744 en de Regeling Parkeernormen (2025). Daarnaast wordt er rekening gehouden met de locatie “schil centrum” en stedelijkheidsgraad “zeer sterk stedelijk”.

De parkeeropgave is afgerond 1, op basis van het maatgevend moment inclusief aandeel bezoekers. Het maatgevend moment is hierin de werkdagnacht.

De parkeeropgave is afgerond 1, op basis van het maatgevend moment inclusief aandeel bezoekers. Het maatgevend moment is hierin de werkdagnacht.

Parkeren op eigen terrein (POET)
Er is geen mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein.

Overwegende bezwaren bij parkeren op eigen terrein
Het perceel is te klein om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien.

Afwijkingsmogelijkheden
Er wordt vanuit de initiatiefnemer geen alternatieve parkeeroplossing aangedragen.

Er zijn voor parkeersector 2 op moment van schrijven[1] 345 vergunningen verleend. Er is ruimte voor het verlenen van 85% van de maximale capaciteit van sector 2. Dat komt neer op een te verlenen aantal van 363 vergunningen. Er is dan ook nog sprake van ruime voor het verlenen van 18 vergunning.

Het is mogelijk om af te wijken op basis van art. 3.4.1 sub a lid 1. Aan de gebruiker (aandeel 1) kan nog een parkeervergunning verleend worden.

Conclusie
Parkeren is akkoord onder voorwaarden dat er een parkeervergunning verleend kan worden.

Ad e. De sociale veiligheid
Geen nadelige effecten.

Ad f. De milieusituatie
Het realiseren van een woning heeft geen negatieve gevolgen voor de milieusituatie.

[1] 23-3-2026, moment van dit advies

Ad g. De groenstructuur
Er gaat geen groen verloren als gevolg van het voornemen. Er is dan ook geen sprake van negatieve gevolgen voor de milieusituatie.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Omliggende functies worden niet beperkt in de gebruiksmogelijkheden. In de omgeving zijn alleen milieubelastende functies toegestaan met beperkte milieu impact. Het realiseren van een woning nabij deze percelen zorgt niet voor een beperking van de gebruiksmogelijkheden op deze percelen.

Conclusie:
Er kan medewerking worden verleend aan het plan.

Op te nemen vergunningvoorschriften
De ramen van de dakkapel aan de rechterzijgevel dient als niet-openend en niet-transparant te worden uitgevoerd.

From: '5.1.2e'
Sent: 7/8/2025 12:10:55 PM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@hotmail.com>
Cc:
Subject: Voornemen tot weigering Tuinstraat 73: 0193ESUITE317122025

Geachte 5.1.2e,
Wij hebben uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het plaatsen van een opbouw en het verbouwen van een bestaand bouwwerk t.b.v. het realiseren van een zelfstandige woning , op de locatie Tuinstraat 73 te Zwolle, beoordeeld en zijn tot de conclusie gekomen dat er geen medewerking kan worden verleend aan het gevraagde. Wij zijn voornemens om uw aanvraag te weigeren, omdat deze niet voldoet aan de voorwaarden tot vergunningverlening zoals benoemd in artikel 9 van het Omgevingsplan, onderdeel Assendorp.
Om toelichting te geven op ons voornemen tot weigeren nodigen wij u graag uit voor een gesprek. Heeft u misschien aanstaande donderdag 10 juli tussen 13:30 -17 uur ruimte in uw agenda? Of maandag 14 juli tussen 13:00 -17 uur?

met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Zwolle, team VTH-Omgevingsrecht
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e@zwolle.nl
Afwezig op woensdag

P *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
1	17/06/2026	Advies Tuinstraat(1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
2	17/06/2026	Bericht aan reclamanten Tuinstraat check.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
3	17/06/2026	Besluit op aanvraag voor een omgevingsvergunning Tuinstraat 73 (3).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
4	17/06/2026	Besluit op aanvraag voor een omgevingsvergunning Tuinstraat 73 (4).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
5	17/06/2026	Besluit op aanvraag voor een omgevingsvergunning Tuinstraat 73 (5).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
6	17/06/2026	Besluit op aanvraag voor een omgevingsvergunning Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
7	17/06/2026	Bespreken Tuinstraat.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
8	17/06/2026	Bijlage Tuinstraat 73 Overzicht vergunning(1).docx		Openbaar	
9	17/06/2026	Definitieve notitie Tuinstraat 73(1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
10	17/06/2026	Definitieve notitie Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
10a	17/06/2026	Dilemmanotitie Tuinstraat 73 20251211.docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
11	17/06/2026	Digitaal Afschrift - Definitief Levering akte van levering anoniem.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
12	17/06/2026	Dilemmanotitie Tuinstraat 73(2).docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
13	17/06/2026	ETFAL motivering Tuinstraat 73 2025.docx		Openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
14	17/06/2026	ETFAL motivering Tuinstraat 73 2025.pdf		Openbaar	
15	17/06/2026	FW_ Aanpassing stukken Tuinstraat 73_ 0193ESUITE317122025(1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
16	17/06/2026	FW_ Aanpassing stukken Tuinstraat 73_ 0193ESUITE317122025.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
17	17/06/2026	FW_ Aanvullende stukken Tuinstraat 73 (13).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
18	17/06/2026	Fw_ Aanvullende stukken Tuinstraat 73(1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
19	17/06/2026	Fw_ Aanvullende stukken Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
20	17/06/2026	FW_ Intrekking aanvraag Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
21	17/06/2026	FW_ Tuinstraat 73_ 0193ESUITE317122025.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
22	17/06/2026	FW_ Tuinstraat 73(1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
23	17/06/2026	FW_ Tuinstraat 73 (29).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
24	17/06/2026	FW_ Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
25	17/06/2026	FW_ Tuinstraat 73_ opmerkingen(1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
26	17/06/2026	FW_ Tuinstraat 73 PFO.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
27	17/06/2026	FW_ Tuinstraat 73 -- stedenbouwkundig advies(1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
27a	17/06/2026	Tuinstraat 73--EFTAL SB akkoord_NAAM (aangepast).doc		Openbaar	
28	17/06/2026	FW_ Tuinstraat 73 -- stedenbouwkundig advies.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
29	17/06/2026	FW_ Tuinstraat 73_ Tuinstraat 71_ (VERKORTE NAAM) uit 2004 ramen uit.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
30	17/06/2026	FW_ Tuinstraat Zwolle.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
31	17/06/2026	FW_ Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73_ 0193ESUITE317122025.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
31a	17/06/2026	22568_BA-01 wijz D.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
31b	17/06/2026	22568_BA-02 wijz B.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
31c	17/06/2026	22568_BBS-01 wijz C.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
32	17/06/2026	FW_ Via e-mail verzenden_ Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
33	17/06/2026	iBabs - Besluit toegevoegd aan dossier.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
34	17/06/2026	NAAM heeft â€˜Tuinstraat 73 advies (februari 2026)â€™ met gedeeld (12).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
35	17/06/2026	NAAM heeft â€˜Tuinstraat 73 advies (februari 2026)â€™ met gedeeld(1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
36	17/06/2026	NAAM-heeft â€˜Tuinstraat 73 advies (februari 2026)â€™ met gedeeld(1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
37	17/06/2026	NAAM heeft â€˜Tuinstraat 73 advies (februari 2026)â€™ met gedeeld.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
38	17/06/2026	NL-ZlHCO_0635.2_8194_0003_ 0005.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
39	17/06/2026	NL-ZlHCO_0635.2_8194_ 0004.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
40	17/06/2026	Notitie Tuinstraat(1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
41	17/06/2026	Notitie Tuinstraat 73 20260112(1).docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
42	17/06/2026	Notitie Tuinstraat 73 20260112 OPM (NAAM).docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
43	17/06/2026	Overleg Tuinstraat (2).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
44	17/06/2026	Overleg Tuinstraat.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
45	17/06/2026	paar opmerkingen Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
45a	17/06/2026	Tuinstraat 73 6e advies (februari 2026) opm (NAAM).docx	5.1.2e, 5.2,	Deels openbaar	
46	17/06/2026	PFO notitie Tuinstraat 73(1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
47	17/06/2026	PFO notitie Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
48	17/06/2026	PFO Rots Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
49	17/06/2026	RE_ 0193ESUITE317122025 Tuinstraat 73 - uitstel voor indienen zienswijze.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
50	17/06/2026	Re_ Aanpassing stukken Tuinstraat 73_ 0193ESUITE317122025.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
50a	17/06/2026	22568_BA-01 wijz E.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
50b	17/06/2026	22568_BA-02 wijz C.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
50c	17/06/2026	artikel koopovereenkomst erfdienstbaarheid.JPG		Openbaar	
50d	17/06/2026	bijlage.JPG		Openbaar	
50e	17/06/2026	Bijlage Spuiberekening.pdf		Openbaar	
50f	17/06/2026	uittreksel kadaster.JPG		Openbaar	
50g	17/06/2026	vestiging in akte.JPG		Openbaar	
51	17/06/2026	RE_ Aanvullende stukken Tuinstraat 73 (11).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
52	17/06/2026	Re_ Aanvullende stukken Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
53	17/06/2026	RE_ Besluit op aanvraag voor een omgevingsvergunning Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
54	17/06/2026	RE_ Besluit op aanvraag voor een omgevingsvergunning Tuinstraat 73 .msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
55	17/06/2026	RE_ Definitieve notitie Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
56	17/06/2026	RE_ PFO notitie Tuinstraat 73(1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
57	17/06/2026	RE_ PFO notitie Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
58	17/06/2026	RE_ PFO Rots Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
59	17/06/2026	RE_ Tuinstraat 73 (18).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
60	17/06/2026	Re_ Tuinstraat 73 (20).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
61	17/06/2026	RE_ Tuinstraat 73 (22).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
62	17/06/2026	Re_ Tuinstraat 73 (25).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
63	17/06/2026	RE_ Tuinstraat 73(2).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
64	17/06/2026	RE_ Tuinstraat 73 advies (34).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
65	17/06/2026	RE_ Tuinstraat 73 advies (35).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
66	17/06/2026	RE_ Tuinstraat 73 advies .msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
66a	17/06/2026	Tuinstraat 73 BOPA NAAM.doc	5.1.2e,	Deels openbaar	
67	17/06/2026	Re_ Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
67a	17/06/2026	Dilemmanotitie Tuinstraat 73.docx	5.1.2e,	Deels openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
68	17/06/2026	RE_ Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
69	17/06/2026	RE_ Tuinstraat 73_ opmerkingen(1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
70	17/06/2026	RE_ Tuinstraat 73_ opmerkingen (2).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
71	17/06/2026	RE_ Tuinstraat 73_ opmerkingen (33).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
72	17/06/2026	Re_ Tuinstraat 73 PFO (15).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
73	17/06/2026	RE_ Tuinstraat 73 PFO.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
74	17/06/2026	RE_ Tuinstraat 73 PFO Rots.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
75	17/06/2026	RE_ Tuinstraat 73 -- stedenbouwkundig advies(1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
76	17/06/2026	RE_ Tuinstraat 73 -- stedenbouwkundig advies.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
77	17/06/2026	RE_ Tuinstraat Zwolle(1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
78	17/06/2026	RE_ Vergunningaanvraag Tuinstraat (14).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
79	17/06/2026	RE_ Vergunningaanvraag Tuinstraat (17).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
80	17/06/2026	Re_ Vergunningaanvraag Tuinstraat.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
81	17/06/2026	RE_ Vergunning woning Tuinstraat (10).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
82	17/06/2026	RE_ Vergunning woning Tuinstraat(1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
83	17/06/2026	RE_ Vergunning woning Tuinstraat (8).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
84	17/06/2026	RE_ Vergunning woning Tuinstraat (9).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
85	17/06/2026	RE_ Vergunning woning Tuinstraat.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
86	17/06/2026	RE_ Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73_ 0193ESUITE317122025 (1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
87	17/06/2026	Re_ Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73_ 0193ESUITE317122025 (2).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
87a	17/06/2026	22568_BBS-01 wijz A (3).pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
87b	17/06/2026	22568_DO-02 wijz A.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
87c	17/06/2026	foto bovenaf.JPG		Openbaar	
87d	17/06/2026	Informatie omtrent parkeren.docx		Openbaar	
87e	17/06/2026	situatiefoto.jpg		Openbaar	
88	17/06/2026	RE_ Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73_ 0193ESUITE317122025 (3).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
89	17/06/2026	Re_ Via e-mail verzenden_ Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026) (6).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
90	17/06/2026	RE_ Via e-mail verzenden_ Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026) (7).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
91	17/06/2026	RE_ Via e-mail verzenden_ Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
92	17/06/2026	Re_ Voornemen tot weigering Tuinstraat 73_ 0193ESUITE317122025 (2).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
93	17/06/2026	Re_ Voornemen tot weigering Tuinstraat 73_ 0193ESUITE317122025 (3) met bijlage.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
93a	17/06/2026	Tuinstraat 73--EFTAL niet akkoord.pdf		Openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
94	17/06/2026	Re_ Voornemen tot weigering Tuinstraat 73_ 0193ESUITE317122025 (4).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
95	17/06/2026	Re_ Voornemen tot weigering Tuinstraat 73_ 0193ESUITE317122025 (5).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
96	17/06/2026	Re_ Voornemen tot weigering Tuinstraat 73_ 0193ESUITE317122025 (6).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
96a	17/06/2026	1000030793.jpg		Openbaar	
96b	17/06/2026	1000030795.jpg		Openbaar	
97	17/06/2026	Re_ Voornemen tot weigering Tuinstraat 73_ 0193ESUITE317122025 (7).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
98	17/06/2026	RE_ zienswijze zaak 0193ESUITE317122025 Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
99	17/06/2026	Ruimtelijke onderbouwing Van Karnebeekstraat 107-109.docx		Openbaar	
100	17/06/2026	Telefoongesprek Tuinstraat 73.docx		Openbaar	
101	17/06/2026	Tijdlijn Tuinstraat.docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
102	17/06/2026	Tuinstraat 71 - Bouwvergunning nieuwbouw woning 023001859_.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
102a	17/06/2026	NL-ZlHCO_0635.2_8194_ 0004(1).pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
103	17/06/2026	Tuinstraat 73 (1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
104	17/06/2026	Tuinstraat 73 (21).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
105	17/06/2026	Tuinstraat 73 (24).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
106	17/06/2026	Tuinstraat 73 (27).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
107	17/06/2026	Tuinstraat 73(2).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
108	17/06/2026	Tuinstraat 73 (32).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
109	17/06/2026	Tuinstraat 73 6e advies (april 2026).docx		Openbaar	
110	17/06/2026	Tuinstraat 73 6e advies (februari 2026).doc	5.1.2e, 5.2,	Deels openbaar	
111	17/06/2026	Tuinstraat 73 advies (1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
112	17/06/2026	Tuinstraat 73 advies .msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
113	17/06/2026	Tuinstraat 73 BOPA.doc		Openbaar	
114	17/06/2026	Tuinstraat 73 BOPA opm (NAAM).doc	5.1.2e, 5.2,	Deels openbaar	
115	17/06/2026	Tuinstraat 73 dilemmanotitie.docx		Openbaar	
116	17/06/2026	Tuinstraat 73--EFTAL niet akkoord_WVD.doc		Openbaar	
117	17/06/2026	Tuinstraat 73 evident privaatrechtelijke belemmering.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
118	17/06/2026	Tuinstraat 73.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
118a	17/06/2026	Bijlage Tuinstraat 73 Overzicht vergunning(2).docx		Openbaar	
118b	17/06/2026	Dilemmanotitie Tuinstraat 73(1).docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
119	17/06/2026	Tuinstraat 73 .msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
120	17/06/2026	Tuinstraat 73 overzicht vooroverleg.docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
121	17/06/2026	Tuinstraat 73 PFO.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
122	17/06/2026	Tuinstraat 73 PFO Rots.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
123	17/06/2026	Tuinstraat 73 toevoeging pfo risico's.docx		Openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
124	17/06/2026	Tuinstraat dilemmanotitie.docx		Openbaar	
125	17/06/2026	Tuinstraat .msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
126	17/06/2026	Tuinstraat PFO.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
127	17/06/2026	Tuinstraat Zwolle.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
128	17/06/2026	Vergunningaanvraag Tuinstraat.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
129	17/06/2026	Vergunning woning Tuinstraat.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
129a	17/06/2026	Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026).docx		Openbaar	
130	17/06/2026	Verzoek om aanvullingen Tuinstraat 73_ 0193ESUITE317122025.msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
131	17/06/2026	Via e-mail verzenden_ Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	
131a	17/06/2026	Tuinstraat 73 6e advies (maart 2026).pdf		Openbaar	
132	17/06/2026	Voornemen tot weigering Tuinstraat 73_ 0193ESUITE317122025 (1).msg	5.1.2e,	Deels openbaar	