

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Maatschap FernWijn
Fokke Simonszstraat 88C
1017 TK Amsterdam

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

Per e-mail verzonden aan: willemjan@fernhoutvastgoed.nl
lars@versteeghhofman.nl

Uw kenmerk	2033
Ons kenmerk	0193ESUITE1785662024
Behandeld	S. Kroes
Datum	__ mei 2025
Onderwerp	Omgevingsvergunning voor realiseren commerciële ruimte en 19 appartementen

Geachte heer Fernhout,

U heeft op 30 augustus 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van winkelpand tot winkel/kantoorruimte met daarboven 19 appartementen aan Drie Pistolengang 4, 8011 XH Zwolle. In deze brief leest u onze beslissing.

Separaat huisnummerbesluit

In een separaat huisnummerbesluit zullen de volgende huisnummers worden toegekend:

- Weversgildeplein 4 – commerciële ruimte begane grond
- Nieuwstraat 79 t/m 113 (oneven) en 113A – appartementen op verdieping(en)

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of

Ons kenmerk 0193ESUITE1785662024
Datum ___ mei 2025

uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. U mag wel beginnen met de werkzaamheden maar dat doet u dan op eigen risico.

Begin binnen één jaar met uw werkzaamheden

Doet u dat niet dan hebben wij de mogelijkheid om de vergunning in te trekken. Kunt u niet op tijd beginnen? Maak dan afspraken met de toezichthouder.

Geef de start- en einddatum aan ons door

Meld dit minimaal twee werkdagen voor de start van de werkzaamheden. Wij bekijken tijdens de uitvoering of de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de voorschriften. Wij vragen u via www.zwolle.nl/start-en-gereedmelding-bouw te melden wanneer u begint met de werkzaamheden en wanneer de werkzaamheden zijn afgerond.

Meld sloopwerkzaamheden

Wanneer er meer dan 10 m³ slooppafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via omgevingswet.overheid.nl. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk). In ieder bouwwerk dat vóór 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Openbare grond gebruiken

Gaat u bouwen, slopen of onderhoud plegen aan uw pand? En wilt u de stoep of een groenstrook gebruiken voor containers, steigers, hekken of loodsen? Of wilt u een (bouw)kraan plaatsen op de openbare weg? Doe dan eerst een melding. U hoort van

Ons kenmerk 0193ESUITE1785662024

Datum ____ mei 2025

ons of u de grond mag gebruiken en onder welke voorwaarden. Soms moet eerst een verkeersbesluit worden genomen voordat u een container, hekwerk of bouwkraan tijdelijk op de straat mag zetten. Kijk voor meer informatie op <https://www.zwolle.nl/melding-tijdelijk-plaatsen-voorwerpen-op-de-weg>

Geen recht op een parkeervergunning

In uw aanvraag heeft u aangegeven akkoord te gaan met plaatsing van de adressen van de woningen op de nulvergunningenlijst. Dit is ook in de vergunning opgenomen en binnen het parkeervergunningensysteem is geregistreerd dat er voor de woningen geen parkeervergunning wordt verleend. Bij verhuur of verkoop zal de huurder of koper hierover door u moeten worden geïnformeerd.

Wij maken het besluit bekend

Dit doen wij op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen. Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. Zorg ervoor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en uw telefoonnummer
- een duidelijke omschrijving tegen welk besluit u bezwaar maakt. U kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit noemen of een kopie meesturen
- de reden waarom u bezwaar maakt
- de datum en uw handtekening

Het bezwaarschrift moet u indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle. Bezwaar indienen kan ook digitaal via www.zwolle.nl/bezwaar-en-beroep. Hiervoor heeft u uw DigiD nodig.

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Wordt er bezwaar of beroep aangetekend? Dan laten wij u dit weten. Gebeurt dit niet? Dan hoort u niets van ons.

Ons kenmerk 0193ESUITE1785662024

Datum ___ mei 2025

Kunt u de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Wij brengen u kosten in rekening

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

Uitgangspunten voor berekening	Hoeveelheid
- Bouwkosten	€ 1.900.000,00

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Bouwactiviteit (bouwtechnische deel)	2.05.1 t/m 2.05.4	€ 12.622,00
- Binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwactiviteit	2.06.1.1.1 t/m 2.06.1.1.4	€ 37.956,00
- Welstand advies	2.06.1.2.1 t/m 2.06.1.2.4	€ 1.211,25
- Buitenplans omgevingsplanactiviteit afwijken regels omgevingsplan gecombineerd met bouwactiviteit	2.06.5.1 t/m 2.06.5.6	€ 19.000,00
Totaal		€ 70.789,25

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Siegfried Kroes, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE1785662024 noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

Siegfried Kroes
medewerker afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE1785662024 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast in de directe omgeving, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen. U bent verplicht alle maatregelen te nemen die het gevaar, hinder of overlast kunnen voorkomen.
4.	Kabels en leidingen	Als de gemeente buizen of kabels moet verplaatsen, betaalt de vergunninghouder de kosten. Voor het aanleggen/wijzigen van kabels en leidingen in de openbare ruimte heeft u mogelijk ook nog een toestemming nodig. Meer informatie hierover is terug te vinden op: https://moorwerkt.nl .
5.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, dakgrind, armaturen, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
6.	Stikstof uitstoot	Bij het uitvoeren van de bouw- en sloopwerkzaamheden moeten geschikte maatregelen genomen worden om de uitstoot van stikstof zo veel mogelijk te beperken.

Ons kenmerk 0193ESUITE1785662024
Datum ___ mei 2025

7. Geen recht op parkeervergunning

Er is in de parkeersector sprake van een geschikt bevonden parkeeralternatief, hierdoor kunnen toekomstige gebruikers geen parkeervergunning aanvragen en zijn de voorschriften van de nulvergunningen-optie van toepassing.

U bent akkoord gegaan met de plaatsing van alle adressen van dit bouwplan op de zogenaamde 0-optie parkeervergunningenlijst. Dit is ook in de vergunningvoorschriften opgenomen en in het parkeervergunningensysteem geregistreerd. Wij wijzen u erop dat u er zelf voor dient te zorgen dat dit bekend is bij de gebruiker (toekomstige huurder of eigenaar) van de woning via het huur- of koopcontract.

De aanvrager is verantwoordelijk om de (toekomstige) gebruikers te informeren over de Nulvergunningenafpraak. Zo zal deze in de huurovereenkomst (of in de koopovereenkomst bij eventuele verkoop) over het gebouw, dienen op te nemen dat er geen recht op een parkeervergunning bestaat.

Ook in informatiefolders over verhuur of verkoop moet zijn aangegeven dat gebruikers van het gebouw geen recht hebben op een parkeervergunning. Deze verplichting moet ook worden doorgegeven aan toekomstige eigenaren/verhuurders van het gebouw (bijvoorbeeld via een kettingbeding in een notariële akte), zodat toekomstige bewoners daarvan ook op de hoogte geraken.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Documenten (digitaal) aanwezig op het bouwterrein	Aanwezige documenten op het bouwterrein. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Actuele planning met daarop aangegeven de specifieke bouwwerkzaamheden. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding.

Ons kenmerk 0193ESUITE1785662024
Datum ____ mei 2025

2. Uitzetten
- Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van:
- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein
 - het straatpeil
 - het bouwpeil.
- Uiterlijk 2 weken voor uitvoering van de werkzaamheden ontvangen wij graag het verzoek voor het uitzetten. Dit verzoek kan worden gestuurd naar omgevingsvergunning@zwolle.nl onder vermelding van het zaaknummer 0193ESUITE1785662024.
3. Meldingen
- Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):
- Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit)
 - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)
 - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang
 - Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen
4. Aanwijzingen
- De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.

3. Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
2.	Inbraakwerendheid	Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.

Ons kenmerk 0193ESUITE1785662024
Datum ___ mei 2025

3. Kwaliteitsverklaringen Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.
4. Veiligheidsplan voor het bouwen Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd.
- In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven:
- gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden
 - fasen van de bouwwerkzaamheden
 - start van de bouwwerkzaamheden
 - eventueel overlast voor omwonenden
 - welke veiligheidsvoorzieningen u neemt
 - hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden
- U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.
5. Riolaansluiting Controleren of de riolering van de verbouw aangesloten kan worden op de bestaande riolering in de Nieuwstraat. Indien een nieuwe riolaansluiting nodig is, dan moet deze tijdig worden aangevraagd door aanvrager. Een aanvraag voor een nieuwe riolaansluiting valt buiten deze aanvraag voor een omgevingsvergunning en dient daarom apart te worden aangevraagd. De kosten voor een nieuwe riolaansluiting komen voor rekening van de aanvrager

Ons kenmerk 0193ESUITE1785662024
Datum ___ mei 2025

6. Veiligheidsplan voor het slopen
- Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het slopen indienen.
- In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven:
- gedetailleerde omschrijving van de sloopwerkzaamheden
 - fasen van de sloopwerkzaamheden
 - start van de sloopwerkzaamheden
 - eventueel overlast voor omwonenden
 - welke veiligheidsvoorzieningen worden genomen
 - hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden
- U mag niet met de sloopwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.
7. Warmtepompen
- Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp geïnstalleerd wordt moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit moet blijken dat de buitenunit minder dan 40dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens berekend volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai. Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp mag niet hoger zijn dan 40 dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Constructiegegevens	1. Minimaal 2 dagen voor het begin van de werkzaamheden (hierbij horen ook de graafwerkzaamheden) moet de start van de bouw aan ons worden gemeld op: www.zwolle.nl/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/vergunningen/start-en-gereedmelding-bouw en wat de verwachte einddatum van de bouw is. 2. De uitvoering van beton-, staal- en houtconstructies dient minimaal 2 dagen van tevoren gemeld te worden, zodat een controle door de gemeente mogelijk is, door het sturen van een email naar omgevingsvergunning@zwolle.nl onder vermelding van het dossiernummer. 3. Wanneer metsel- en buitenpleisterwerk of het storten van betonconstructies worden uitgevoerd beneden de 2 graden

Ons kenmerk 0193ESUITE1785662024

Datum ___ mei 2025

Celsius moeten maatregelen worden genomen om te voorkomen dat deze niet (meer) aan alle sterkte-eisen voldoet. U moet de toezichthouder dan laten weten hoe u dit oplost door het sturen van een email naar omgevingsvergunning@zwolle.nl onder vermelding van het dossiernummer.

4. Wanneer de bouwwerkzaamheden zijn afgerond wordt een eindcontrole uitgevoerd. Hiermee wordt het toezicht tijdens de bouw afgesloten. U kunt dit melden door het sturen van een email naar omgevingsvergunning@zwolle.nl onder vermelding van het dossiernummer.

De volgende documenten moeten minimaal zes* weken voor de aanvang van de werkzaamheden bij de gemeente worden ingediend er mag pas worden gestart met de werkzaamheden als deze gegevens door de gemeente zijn goedgekeurd

5. De definitieve en/of gewijzigde berekeningen en tekeningen van de (prefab) beton- en staalconstructies.

Van de funderingspalen moeten meer gegevens worden verzameld, bijvoorbeeld door een akoestische doormeting van een aantal palen, opmeten van de diameters, en een aantal extra sonderingen. Hiermee kan een schaduwberekening gemaakt worden van de draagkracht van de funderingspalen

* De gestelde tijd voor het later aanleveren van gegevens en bescheiden is een tijdbestek omschreven van uiterlijk 3 weken voor start bouw. Dit is voor toetsing van de hoofddraagconstructie echter te kort en komt niet overeen met een reguliere vergunningsperiode. Wij houden daarom voor het aanleveren van latere gegevens en bescheiden een tijdbestek van 6 weken voor start bouw aan.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

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

Uw aanvraag is compleet

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de landelijke regelgeving voor het aanleveren van voldoende gegevens.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

U heeft met de omwonenden overlegd

Voor deze aanvraag heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

Zienswijze

Tegen de aanvraag is een zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot het weigeren van de aanvraag. Voor een samenvatting van de zienswijze en de inhoudelijke reactie verwijzen wij naar de bijgevoegde 'zienswijzennota Drie Pistolengang 4'.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd

De gemeenteraad heeft op 6 mei 2025 positief geadviseerd over het project. Het advies en de reden waarom de gemeenteraad heeft geadviseerd is opgenomen in de overwegingen bij het afwijken van de regels in het Omgevingsplan.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven, nemen wij op basis van de aanvraag, de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Bij deze vergunning horen voorschriften (bijlage 1). De bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

Ons kenmerk 0193ESUITE1785662024

Datum ___ mei 2025

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet waarin regels zijn genoemd om de aanvraag te beoordelen
- Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarmee gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen
- Artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit, waarin staat dat de gemeenteraad in bepaalde gevallen bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag adviseren
- Artikel 16.79, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt
- Artikel 5.40 lid 2 van de Omgevingswet, waarin de bevoegdheid is genoemd om een omgevingsvergunning in te trekken en in welke situaties dit kan

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Bouwactiviteit (technisch)

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

Uw project voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving

Het project is getoetst aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.20 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor de bouwactiviteit
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)'.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

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

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving'

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project voldoet onder voorwaarden aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van het Oversticht op 13 februari 2025.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- Artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Artikel 5.21, lid 1, onder a van de Omgevingswet waarin staat dat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels
- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan
- Artikel 22.26 van het Omgevingsplan, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verleend kan worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies op de betreffende locatie
- Artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

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

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan,

Het plangebied ligt in het omgevingsplan Zwolle, onderdelen 'Binnenstad en omgeving', 'Zwolle, parapluplan parkeren', 'Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte', 'Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie' en 'Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling'.

Het plangebied heeft de bestemmingen 'Centrum - detailhandel', (voor een klein deel) 'Verkeer - Erftoegangsweg' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen de bestemming 'Centrum - Detailhandel' geldt de bouwaanduiding 'plat dak', de functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum - afwijkend gebruik', een maximum aantal bouwlagen van 5 en een maximum bouw- en goothoogte van 16 meter.

Het gedeelte van het gebouw dat ligt binnen de bestemming 'Centrum - Detailhandel' past binnen de bouwregels van de bestemming. Het kleine gedeelte van het gebouw dat ligt in de bestemming 'Verkeer - Erftoegangsweg' past niet binnen de bestemmingsomschrijving (artikel 23.1). De opgenomen bouwregels zijn dan ook niet van toepassing op dit gebouw.

Voor de afwijking van de strijdigheid met de bestemming Verkeer - Erftoegangsweg' kan gebruik worden gemaakt van een BOPA cat II

In artikel 95.1.a is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging. Er wordt niet voorzien in parkeerruimte op eigen terrein.

In artikel 95.3.1 is hiervoor een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

In artikel 11 van het parapluplan zelfstandige woonruimte is voor de bestemming Centrum - Detailhandel het volgende opgenomen in artikel 11.1 Bestemming Centrum – Detailhandel. Aan de specifieke gebruiksregels van artikel 6.5 wordt de volgende regel toegevoegd: i. het gebruik van gebouwen op een bouwperceel voor meer dan 1 woning,

Ons kenmerk 0193ESUITE1785662024

Datum ___ mei 2025

of, indien het aantal woningen groter is, het bestaande aantal woningen. In de bestaande situatie zijn geen woningen aanwezig. Het bouwplan bevat 19 woningen.

In artikel 6.6.1.e is hiervoor een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Uw project past niet binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan. Daarom kijken wij of het mogelijk is om af te wijken van het omgevingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Wij werken mee binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan

Binnenplans

Medewerking aan de strijdigheden waar binnenplans van kan worden afgeweken kan worden verleend voor zover wordt voldaan aan de beoordelingsregels die zijn gesteld in het omgevingsplan. Dit geldt voor de volgende strijdigheden:

- Er wordt meer dan één woning toegevoegd op het perceel
- De parkeeropgave wordt niet op eigen terrein opgelost

Hierbij moet worden voldaan aan de 'beleidsregel zelfstandige woonruimten' en de 'Regeling Parkeernormen'.

Buitenplans (BOPA)

Medewerking aan het bouwen in de functie 'Verkeer – Erftoegangsweg' 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.

Er zijn geen instructieregels vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving, Provincie en/of Rijk van toepassing op het plan. Er is geen projectbesluit van toepassing op het plan.

Visies en beleid

De planlocatie is gelegen in het Stadshart. Het Stadshart is volop in ontwikkeling, waarbij er meerdere visies in het gebied van toepassing zijn:

- Visie op de openbare ruimte Broerenkwartier
- Gebiedsvisie Broerenkwartier
- Ontwikkelprogramma Ons Stadshart van Morgen

Ons kenmerk 0193ESUITE1785662024

Datum ___ mei 2025

- Uitvoeringsagenda Ons Stadshart van Morgen

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:

het stedenbouwkundig beeld; de waarden van het beschermd stadsgezicht; de woonsituatie; de verkeersveiligheid; de parkeergelegenheid; de sociale veiligheid; de milieusituatie; de groenstructuur; de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

ETFAL

Het stedenbouwkundig beeld

Het pand is gelegen aan de Drie Pistolengang in de binnenstad van Zwolle. Het pand is een hoekpand waardoor het ook grenst aan het Weversgildeplein en de Nieuwstraat. In de bestaande situatie zit de ingang van het pand aan de Drie Pistolengang. De etalage loopt echter wel door tot op het Weversgildeplein. De zijde aan de Nieuwstraat heeft geen actieve plint. Rondom het pand staan panden uit diverse jaartallen en met verschillende bouwstijlen.

Plan voorziet in het verbouwen van het pand en optoppen ervan door middel van 19 appartementen te realiseren met een winkel/kantoorruimte op de begane grond. Een klein gedeelte van het te verbouwen gebouw ligt in de bestemming 'Verkeer-Erftoegangsweg'. Echter is dit een zeer minimale oppervlakte, wat de toegankelijkheid van de Drie Pistolengang niet aantast en ook geen afbreuk doet aan het stedenbouwkundig beeld.

Ook zullen de plinten actiever worden door het realiseren van woonruimten langs de openbare ruimte en een commerciële plint op de hoek, wat het stedenbouwkundig beeld ten goede komt ten opzichte van de huidige situatie met een groot winkelpand en een duidelijke achterzijde.

Onderdeel van het plan is het bouwen buiten het bouwvlak en binnen de functie 'Verkeer – Erftoegangsweg' op basis waarvan het niet is toegestaan een onderdeel van het appartementencomplex binnen deze functie te bouwen. Van dit uitgangspunt kan worden afgeweken. Het gaat hier om een het toevoegen van een klein stuk bebouwing binnen de functie 'Verkeer – Erftoegangsweg' (0,9m² resp. 0,6m²). Deze overschrijding is er zodat er dan een rechte gevellijn mogelijk wordt gemaakt. Dit draagt bij aan de uitstraling van de plint die hierdoor niet onnodig onderbroken wordt. De overschrijding

Ons kenmerk 0193ESUITE1785662024

Datum ___ mei 2025

van het bouwvlak zorgt er niet voor dat het profiel van de Drie Pistolengang te smal wordt om als bestaande doorgang tussen Nieuwstraat en Broerenkerkplein te fungeren. Ook komt de bebouwing niet te dicht bij de bestaande bebouwing van Het Eiland.

Daarnaast zorgt de overschrijding er voor dat de gebruiksmogelijkheden van de commerciële plint en de bovengelegen woningen geoptimaliseerd kunnen worden. Hiermee wordt het overschrijden van het bouwvlak, en bouwen binnen een andere functie, gerechtvaardigd.

De waarden van het beschermd stadsgezicht

Het huidige pand is gebouwd in een periode na de jaren '60 in de vorige eeuw waarin een groot deel van het huidige 'Broerenkwartier' werd gesloopt om plaats te maken voor grote commerciële winkelpanden. Met de bouw van de 19 appartementen en de winkel/kantoorruimte zal dit veranderen. De uitstraling van het pand zal een metamorfose ondergaan en zich beter voegen in het beschermd stadsgezicht. De architectuur sluit beter aan op de historische bebouwing in de omgeving.

De woonsituatie

Om te beoordelen of wordt voldaan en geen afbreuk wordt gedaan aan een goede woonsituatie, dienen de wooneenheden over een goede woonkwaliteit te beschikken en dienen ze te voldoen aan de beleidsregel zelfstandige woonruimten. Dit betekent dat in ieder geval de gebruiksoppervlakte van appartementen minimaal 50 vierkante meter dient te zijn en 5 vierkante meter bergruimte op de begane grond beschikbaar is voor de appartementen.

De appartementen zijn minimaal 50 m² en beschikken ook over 5 m² bergruimte ten behoeve van het stallen van fietsen. De bergruimte wordt niet allemaal op de begane grond gerealiseerd. 33,2 m² bergruimte wordt op de begane grond gerealiseerd. De overige 66,4 m² bergruimte bevindt zich op split level niveau.

Het plan is aangepast zodat er ook sprake is van het goed kunnen stallen van fietsen dan wel dat het aannemelijk is dat de berging ook daadwerkelijk gebruikt kan gaan worden voor het stallen van fietsen.

De appartementen zijn toegankelijk via een centrale gang midden in het appartementencomplex. De appartementen zijn naar buiten toe gericht. Hierdoor krijgen alle appartementen genoeg daglicht.

Ons kenmerk 0193ESUITE1785662024

Datum ___ mei 2025

De verkeersveiligheid

Het plan heeft geen invloed op de verkeersveiligheid.

De parkeergelegenheid

Door de gemeente Zwolle is vastgesteld dat nieuwe appartementen in de binnenstad geen parkeerplekken mogen hebben op het eigen terrein van het te ontwikkelen pand. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het akkoord om de parkeeropgave buiten eigen terrein op te lossen in een gebouwde parkeervoorziening in of net buiten de binnenstad. Er wordt gebruik gemaakt van een afwijkingsmogelijkheid volgens artikel 2.5 van de Regeling Parkeernormen Zwolle. Daarbij wordt er rekening gehouden met het plaatsen van de woningen op de nulvergunningenlijst.

De sociale veiligheid

De sociale veiligheid zal verbeteren ten opzichte van de huidige situatie door het toevoegen van appartementen op de begane grond en verdiepingen daarboven. Hierdoor zijn er meer ogen op de straat gericht.

De milieusituatie

Het plan heeft geen invloed op de milieusituatie

De groenstructuur

De verbouwing van het winkelpand naar een winkelpand met 19 appartementen heeft geen invloed op de groenstructuur.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Het plan heeft geen effect op de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Conclusie

Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De omgeving zal een verbeterde uitstraling krijgen door de transformatie.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verleend kan worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies op de betreffende locatie
- Artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- Artikel 22.10 van de Omgevingswet waarin de bevoegdheid is genoemd om binnen de mogelijkheden van het Omgevingsplan af te wijken van de regels
- Artikel 22.26 van het omgevingsplan, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken (binnenplanse omgevingsplanactiviteit "Bouwactiviteit (omgevingsplan)")
- Artikel 22.29 t/m 22.33 van het omgevingsplan, waarin de beoordelingsregels voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit "Bouwactiviteit (omgevingsplan)" zijn genoemd
- Artikel 22.280 van het omgevingsplan, waarin staat dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de aangegeven regels in het tijdelijke deel omgevingsplan
- Artikel 6.6.1.e van het omgevingsplan, onderdeel 'Binnenstad en omgeving' en artikel 95.3.1 van het omgevingsplan, onderdeel 'Zwolle, parapluplan parkeren' waarin staat dat met een omgevingsvergunning binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan medewerking kan worden verleend

Conclusie

Voor de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Ons kenmerk 0193ESUITE1785662024
Datum ___ mei 2025

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE1785662024 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	23 september 2024	Participatiejournaal Sikkens-locatie	554549340118094
2.	13 februari 2025	Samenvatting 006 - 0193ESUITE1785662024 - Aanvulling - Afwijken van regels Omgevingsplan, Bouwactiviteit ruimtelijk, Bouwactiviteit technisch, Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	598213639693663
3.	10 februari 2025	Tek_2033_BA-1.06 dakoverzicht nieuw_241220	031985850249398
4.	10 februari 2025	Tek_2033_BA-1.02 begane grond nieuw_250205	108380779293730
5.	30 augustus 2024	tek_BT-0.01 overzichtstekening bestaand	152720631891483
6.	10 februari 2025	Tek_2033_BA-2.01 voorgevel nieuw_250205	153961654736141
7.	10 februari 2025	Tek_2033_BA-1.01 fundering nieuw_241220	349837313461568
8.	10 februari 2025	Tek_2033_BA-1.04 2e verdieping nieuw_250205	358976221699667
9.	10 februari 2025	Tek_2033_BA-4.00 principedetails nieuw_250205	392961314549125
10.	30 augustus 2024	tek_SO-0.01 situatie	526764642532508
11.	10 februari 2025	Tek_2033_BA-2.02 rechtergevel nieuw_250205	539464905622027
12.	30 augustus 2024	tek_BA-6.00 roilering nieuw	752806179277994
13.	10 februari 2025	Tek_2033_BA-1.03 1e verdieping nieuw_250205	807400178960042

Ons kenmerk 0193ESUITE1785662024
Datum ___ mei 2025

14.	10 februari 2025	Tek_2033_BA-1.05 3e verdieping nieuw_250205	954152870418977
15.	30 augustus 2024	rap_Rc-berekening_dakconstructie	137626652868854
16.	30 augustus 2024	rap_Ecologische quickscan	191849144702134
17.	30 augustus 2024	rap_Digitale watertoets	262616998010599
18.	7 januari 2025	Rap_R0240315A1 BBL-berekeningen 2025-01-07	330163120447262
19.	30 augustus 2024	rap_Rc-berekening_plat_dakconstructie	571059821516655
20.	6 januari 2025	Rap_Detailinvoer en resultaten Toetspunt 7 Nieustraat Zwolle.docx	652590194749937
21.	30 augustus 2024	rap_Akoestisch onderzoek warmtepompen	702598205451741
22.	30 augustus 2024	Ruimtelijke onderbouwing Bopa Sikkes_Zwolle	832476310367877
23.	30 augustus 2024	rap_Aerius-berekening	865268324576699
24.	6 januari 2025	Rap_Zwolle Drie Pisolengang 4 R25324 Ruimtelijke inpassing V2-0.pdf	868672404394511
25.	30 augustus 2024	rap_Rc-berekening_HSB-gevel	945691846061568
26.	13 februari 2025	Rap_R25323 v1.2 Zwolle Drie Pistolengang 4 akoestisch onderzoek wegverkeerslawai	113835829873557
27.	10 februari 2025	Tek_2033_BA-3.01 doorsnede A-A nieuw_250205	997098466538171
28.	10 februari 2025	Tek_2033_BA-3.02 doorsnede B-B nieuw_250205	957346453296937
29.	10 februari 2025	Rap_R0240315A0 Brandveiligheid 2025- 02-06	184365420276338
30.	10 februari 2025	Tek_2033_BA-2.03 achtergevel nieuw_250205	391871156364261
31.	10 februari 2025	Rap_22784_1_v3 Bouwaanvraag	276547861522302

Ons kenmerk 0193ESUITE1785662024
Datum ___ mei 2025

32.	30 augustus 2024	rap_Bezonningsstudie	152672159830699
33.	10 februari 2025	zienswijzennota Drie Pistolengang 4 10-2-2025	845706509353371