

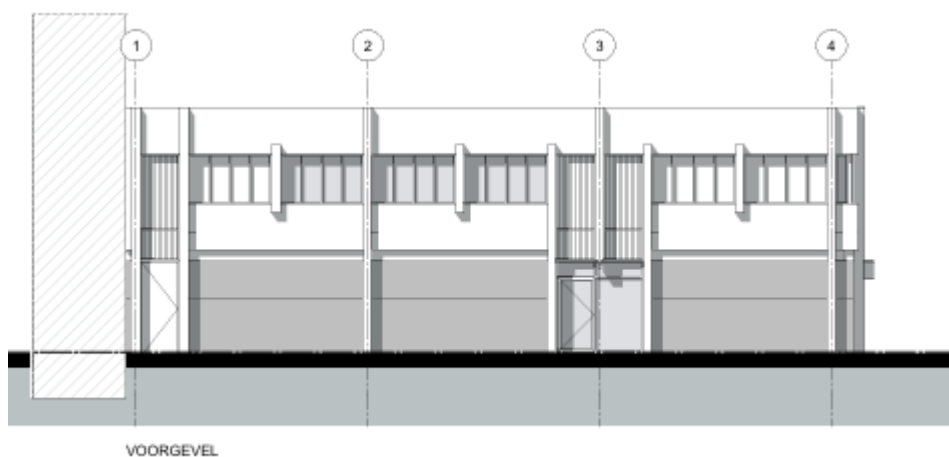


Bouwplanadvies Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Datum 22 januari 2025
Zaaknummer 0193ESUITE1785662024
Betreft het verbouwen van winkelpand tot winkel/kantoorruimte met daarboven 19 appartementen
Adres Drie Pistolengang 4
Omgevingsplan Binnenstad en omgeving
Functie Centrum – Detailhandel
Verkeer - Erftoegangsweg

Algemeen

Het betreft hier een aanvraag voor het verbouwen en optoppen van het bestaande winkelpand.



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 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.

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 11.1:11.1 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, of, indien het aantal woningen groter is, het bestaande aantal woningen. Het bouwplan bevat 19 woningen.

Aan de bevoegdheid van het afwijken van de gebruiksregels van artikel 6.6.1 wordt de volgende regel toegevoegd:

e. artikel 6.5 onder i om meerdere woningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Zelfstandige woonruimte" (zoals vastgesteld op 29 oktober 2019) dan wel, in het geval deze wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

Voor de afwijking van de strijdigheid met de bestemming Verkeer - Erftoegangsweg kan gebruik worden gemaakt van een BOPA categorie I.

Afwijken van het omgevingsplanBinnenplannen

Medewerking aan de strijdigheden waar binnenplannen 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'.

Buitenplannen (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.

Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

5.1.2 (externe veiligheid)

n.v.t.

5.1.3. (waterbelangen)

n.v.t.

5.1.4 (gezondheid en milieu)

n.v.t.

5.1.5 (landschappelijke- of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed)

n.v.t.

5.1.6 (behoud van ruimte voor toekomstige functies)

n.v.t.

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

n.v.t.

5.1.8 (toegankelijkheid)

n.v.t.

Provinciale instructieregels

n.v.t.

Instructies

n.v.t.

Projectbesluit

n.v.t.

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
- 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:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de waarden van het beschermd stadsgezicht
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de parkeergelegenheid;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de milieusituatie;
- h. de groenstructuur;
- i. 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 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 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.

Inmiddels is het plan 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.

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. Nieuwe appartementen zullen verkocht/verhuurd worden met parkeernorm 0. Wanneer kopers/huurders van het pand een auto hebben zullen zij die moeten parkeren in de dichtstbijzijnde hub buiten de stadsgracht.

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. **Het plan is thans aangepast zodat de bergingen ook goed te gebruiken zijn voor het stallen van fietsen.**

Op te nemen vergunningvoorschriften

n.v.t.