

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Belegging CENA Zwolle C.V.

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

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

Per e-mail verzonden aan: 5.1.2e
5.1.2e

Uw kenmerk 6616511
Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Behandeld 5.1.2e
Datum 12 juni 2025
Onderwerp Broerenstraat 14: Definitief besluit omgevingsvergunning 68 appartementen

Geachte 5.1.2e,

U heeft op 24 december 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen inclusief afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van 68 appartementen en commerciële ruimte op de huidige locatie aan de Broerenstraat 14, Drie Pistolengang 2 en Nieuwstraat 77 te Zwolle. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

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

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

Meld sloopwerkzaamheden

Omdat er meer dan 10 m³ sloopafval 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. In ieder bouwwerk dat voor 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn.

Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Datum 12 juni 2025

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw buren

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

Geen recht op een parkeervergunning

In uw aanvraag heeft u aangegeven akkoord te gaan met plaatsing van de nieuwe 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.

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 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>

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?

Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Datum 12 juni 2025

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. 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 zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening 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	€ 5.1.2f
- Aantal bomen	8

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Bouwactiviteiten	2.3.1.1.1 t/m 2.3.1.1.4	€ 5.1.2f
- Welstand advies	2.3.1.2.1 t/m 2.3.1.2.5	€ 5.1.2f
- Buitenplanse afwijking i.c.m. bouwactiviteit (art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo)	2.3.3.3	€ 5.1.2f
- Activiteiten met betrekking tot monumenten of beschermde stads- of dorpsgezichten 2021	2.3.6.1.2	€ 5.1.2f
- Kappen	2.3.9.1 t/m 2.3.9.3	€ 5.1.2f
Totaal		€ 5.1.2f

Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Datum 12 juni 2025

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met 5.1.2e, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE44352022 noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

5.1.2e
medewerker afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

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

1. Algemene voorschriften

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

Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om

Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Datum 12 juni 2025

zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 9. Vrijgekomen grond op eigen terrein | Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden. |
| 10. Vrijgekomen grond afvoeren | Voor het graven in de bodem of wegbrengen van grond, geldt meestal een meld- of informatieplicht. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving. Of een melding of informatieplicht nodig is controleert u via de check of vraagt u direct aan via www.omgevingswet.overheid.nl/home . |
| 11. 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 Nulvergunningenafspraken. 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.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
2.	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.	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. Tenminste 14 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.
4.	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: 6 weken voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
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.
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 Bouwbesluit. U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.
4.	Bescherming Hoofddraagconstructie	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u aangeven op welke wijze de hoofddraagconstructie 60 minuten brandwerend beschermd wordt. Middels brandwerende beplating of brandwerend schilderwerk.
5.	Rioolaansluiting	Controleren of de riolering van de verbouw, alleen vuilwater, aangesloten kan worden op de bestaande riolering in de Nieuwstraat. Indien een nieuwe rioolaansluiting nodig is, dan moet deze tijdig worden aangevraagd door aanvrager. Een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting valt buiten deze aanvraag voor een omgevingsvergunning en dient daarom apart te worden aangevraagd. De kosten voor een nieuwe rioolaansluiting komen voor rekening van de aanvrager
6.	Geluidwerende maatregelen	Bij de uitvoering van het project moeten de geluidwerende maatregelen zoals beschreven in hoofdstuk 4.8.3 van de ruimtelijke onderbouwing zorgvuldig toegepast worden.

Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Datum 12 juni 2025

7. 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.

8. 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.

1. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
2.	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.

Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Datum 12 juni 2025

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 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.

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

Op 28 maart 2022 hebben wij u tot en met 20 juni 2022 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 3 juni 2022 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 11 april 2025 tot en met 23 mei 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

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

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.
- slopen van een bouwwerk in een stads- of dorpsgezicht
- het vellen of te doen vellen van een houtopstand (kappen)

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMvB (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Datum 12 juni 2025

Op 31 maart 2025 heeft de gemeenteraad een ontwerp-verklaring afgegeven waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Grondexploitatie

Met dit project sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en is afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) van toepassing. Dit betekent dat de gemeente kosten moet verhalen met een exploitatieplan. De gemeente kan besluiten hiervan af te zien als er een anterieure overeenkomst gesloten is of de te verhalen kosten vallen onder de uitzonderingen van artikel 6.2.1a Bro (de z.g. kruimelgevallen).

Gelet hierop heeft het college op 22 mei 2023 besloten dat, gelet op artikel 6.12, lid 2, Wro in combinatie met artikel 6.2.1a, Bro, voor de aanvraag geen exploitatieplan wordt vastgesteld. De kosten voor de ambtelijke begeleiding van het initiatief, waaronder afstemming met partijen en inzet van gemeentelijke projectleider zullen worden verhaald via de anterieure overeenkomst. De kosten voor de behandeling en beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning wordt verhaald via de leges(verordening). Ten aanzien van planschade zijn bepalingen opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Crisis en herstelwet

Afdeling 2, hoofdstuk 1 Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing op deze aanvraag.

Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) gaat over het stroomlijnen en versnellen van procedures voor besluiten van ruimtelijke en infrastructurele projecten, zoals omgevingsvergunningen op basis van de Wabo. Het stroomlijnen van procedures houdt onder meer in dat er een versnelde afhandeling door de Raad van State geldt en het vereiste om direct inhoudelijke beroepsgronden in te dienen.

Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Datum 12 juni 2025

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

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

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving', 'Zwolle, parapluplan parkeren', 'Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte', en 'Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie'

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

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Welstandscommissie van Het Oversticht op 29 oktober 2024.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening.

Provinciale omgevingsverordening

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

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Datum 12 juni 2025

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving', bestemming 'Centrum – detailhandel'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie

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

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in de bestemmingsplannen 'Binnenstad en omgeving', 'Zwolle, parapluplan parkeren', 'Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte', en 'Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie'. Op het perceel liggen de bestemmingen 'Centrum - Detailhandel' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Op het perceel geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum - afwijkend gebruik', de bouwaanduiding 'plat dak' en de maatvoeringsaanduidingen 'maximum goot- en bouwhoogte van 16 meter' en 'maximum van 5 bouwlagen'.

Het plan is in strijd met artikel 6.2.1.c omdat het gebouw een maximale bouwhoogte heeft van 20,1 meter ter plaatse van de liftopbouw. De dakrand van de vijfde bouwlaag heeft een bouwhoogte van 18,4 meter.

Het plan is in strijd met artikel 9.5. onder i van het parapluplan 'zelfstandige woonruimte' omdat er meer dan 1 woning wordt gerealiseerd. In voorliggend plan worden 68 appartementen/woningen gerealiseerd.

In artikel 95.1. onder a (Zwolle, parapluplan parkeren) 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 Zwolle". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging. Het plan voorziet niet in parkeergelegenheid op eigen terrein.

In artikel 95.3.1 van 'Zwolle, parapluplan parkeren' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik af te wijken van het bepaalde in artikel 95.1 en 95.2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Datum 12 juni 2025

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

Afwijken van het bestemmingsplan niet mogelijk middels reguliere procedure

Het bestemmingsplan kent geen mogelijkheid om af te wijken van de voorschriften en uw project voldoet ook niet aan artikel 4, bijlage II Bor. Dit betekent dat op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wabo het mogelijk is om van de genoemde strijdigheden af te wijken, mits de aanvraag voorziet van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De bij de aanvraag omgevingsvergunning toegevoegde ruimtelijke onderbouwing, 'rap_ruimtelijke onderbouwing Broerenkwartier oostzijde_hz' d.d. 18 februari 2025 getuigt van een goede ruimtelijke onderbouwing

Omdat de ruimtelijke onderbouwing aangeeft dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn en getuigt van een goede ruimtelijke ordening, hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te verlenen.

Stedenbouw

Het toevoegen van het aantal woningen

Rondom het plangebied, met name aan de zijde van de Drie Pistolengang en de Nieuwstraat, is buiten de openingstijden van winkels, sprake van een sociaal onwenselijke situatie. Het toevoegen van meerdere woningen vergroot de leefbaarheid rondom het plangebied en komt de bestaande leefbaarheid ten goede. Ook het toevoegen van groen op het dak van het gebouw draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied omdat de belevingswaarde wordt vergroot en het groen tevens een bijdrage levert aan de opvang van hemelwater.

Door het toevoegen van bouwlagen waar deze woningen in worden gerealiseerd ontstaat geen afbreuk van de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied. De bebouwing is afgestemd op de omgeving.

Vergroting bouwhoogte

Binnen het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om in maatvoering 10% af te wijken van maatvoeringen uit het bestemmingsplan. Zoals aangegeven wijkt het bouwplan op onderdelen af van de maximaal toegestane bouwhoogte uit het bestemmingsplan en ook van de bouwhoogte als deze met 10% wordt verhoogd.

Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Datum 12 juni 2025

Door hier gebruik van te maken wordt de mogelijkheid geboden om zowel ruimtelijk/architectonisch, als programmatisch een goed plan te realiseren. Ruimtelijk/architectonisch door hoogteverschillen in de bebouwing te realiseren. Dit draagt bij aan de verscheidenheid van het Zwolse dakenlandschap. Programmatisch biedt het de kans om meer woningen te realiseren waardoor beter ingespeeld kan worden op de woonbehoefte van de doelgroep. Daarnaast is het functioneel nodig om een liftschacht te realiseren die iets hoger is dan de huidige planologische mogelijkheden. Deze opbouw valt in combinatie met de rest van het plan en de omgeving niet uit de toon. Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat het bouwplan (inclusief de afwijkingen van het bestemmingsplan) niet leiden tot een aantasting van het stedenbouwkundig beeld en de woonsituatie.

Geluid

Het plan is ten aanzien van het aspect geluid uitvoerbaar indien wordt voldaan aan hetgeen voortvloeit uit de uitgevoerde onderzoeken. Met de genoemde maatregelen wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd voor de bewoners van de voorziene appartementen en worden bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt.

Conclusie

Op basis van de huidige wet- en regelgeving en het huidige gemeentelijke beleid zijn er geen stedenbouwkundige en/of ruimtelijke bezwaren tegen het bouwplan. De integrale ruimtelijke onderbouwing 'rap_ruimtelijke onderbouwing Broerenkwartier oostzijde_hz' d.d. 18 februari 2025 inclusief bijbehorende bijlagen welke is opgenomen als bijlage bij dit besluit, maakt onverkort deel uit van dit besluit

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving', bestemming 'Centrum – detailhandel'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.

Conclusie

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Het slopen van een bouwwerk in een krachtens verordening aangewezen stads- of dorpsgezicht

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

De omgevingsvergunning voor de activiteit “het slopen van een bouwwerk” is aangevraagd voor de volgende sloopwerkzaamheden:

- Het gedeeltelijk slopen van het pand (winkelpand C&A) aan de Drie Pistolengang 2-4, Broerenstraat 12, Nieuwstraat 77-77A

Een omgevingsvergunning om te mogen slopen is nodig als

- in de ruimtelijke regels daar afspraken over staan, het gaat om slopen van een monument, of als u gaat slopen in een beschermd stads- of dorpsgezicht

Dit betekent dat de voor de sloopwerkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is, omdat er gesloopt wordt in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Het betreft hier sloopwerkzaamheden die nodig zijn voor het realiseren van 68 appartementen met commerciële ruimte op de begane grond. De activiteit voor het bouwen maakt onderdeel uit van dit besluit.

Met de voorgenomen verbouwing is voldoende verzekerd dat er geen ‘gat’ ontstaat in het gevelbeeld en er geen sprake is van aantasting van de kenmerkende karakteristieken van het stadsgezicht.

Conclusie

Voor de activiteit ‘het slopen van een bouwwerk in een stads- of dorpsgezicht’ ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Het vellen of doen vellen van houtopstand

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

Beoordelen van de bomen

Voor elke boom wordt de keuze gemaakt of het kappen van de boom opweegt tegen de waarde van de boom. Daarbij worden de volgende aspecten in ogenschouw genomen:

- natuur,- milieuwaarden
- landschappelijke waarden
- waarden van stads- en dorpschoon
- waarden voor recreatie en leefbaarheid
- cultuurhistorische waarden
- een goed kwantitatief en kwalitatief bomenbestand

De 8 bomen (sierperen) thv C&A, hebben hun maximale boomkroonvolume bereikt, ivm de locatie ten opzichte van de gevel kunnen deze niet groter groeien. Het volume bedraagt maximaal 10m³ per boom. $8 \times 10 = 80\text{m}^3$ Boomkroonvolume

Ter hoogte van het Sikkesgebouw bevinden zich 4 bomen (haagbeuken) in de halfwasfase. Deze bomen kunnen nog verder uitgroeien, maar lopen tegen beperkingen aan aangezien deze ook te kort op de gevel staan en een slechte groeiplaats hebben. Het te bereiken boomkroonvolume voor deze bomen is maximaal 600m³ gerekend met een boomhoogte van 10 meter en een diameter van 6 meter. $4 \times 600 = 2400\text{m}^3$. Vanwege een toekomstige ontwikkeling zullen deze bomen ook gekapt moeten worden. Hiervoor moet nog een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

Het totale maximale boomkroonvolume van de bomen langs het C&A en Sikkes pand bedraagt 2480m³.

Voor de kap van de 8 bomen langs het C&A pand kan een positief advies uitgebracht worden aangezien de bomen niet te behouden zijn en er een kwalitatieve verbetering voor de omgeving wordt gecreëerd middels compensatie en vergroening.

Door te kiezen voor een kwalitatieve herplant van 1 boom incl. ondergrondse groeiruimte van de 1e grootte kan het verdwenen boomkroonvolume ruimschoots gecompenseerd worden. Een volwassen 1e grootte boom zal ca 4000m³ boomkroonvolume hebben.

Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Datum 12 juni 2025

De herplant wordt door de gemeente uitgevoerd. De financiële bijdrage door de aanvrager is in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- artikel 2.18 van de Wabo, waarin staat dat de vergunning wordt geweigerd als niet aan de gemeentelijke regels (verordening) wordt voldaan
- artikel 14 van de Bomenverordening 2021, waarin voorwaarden zijn opgenomen waaraan het kappen van een boom of meerdere bomen getoetst moet worden
- artikel 14 van de Bomenverordening 2021, waarin voorwaarden zijn genoemd om het kappen van een boom te kunnen weigeren

Conclusie

Voor de activiteit 'het vellen of doen vellen van houtopstand' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Datum 12 juni 2025

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het definitieve besluit met zaaknummer 0193ESUITE44352022 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

<i>Nr.</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Document nr.</i>
1.	19 november 2024	B0200320aaA0 Onderbouwing verblijfsgebieden	044780855527243
2.	3 juni 2022	Aanvraag Activiteit_Kappen	170395607745454
3.	3 juni 2022	Aanvraag Activiteit_Slopen_in_beschermd_stads- _of_dorpsgezicht	598452371409371
4.	24 december 2021	publiceerbareaanvraag omgevingsvergunning bouw	650844417257184
5.	24 december 2021	aanvraag omgevingsvergunning bouw	920208160148136
6.	20 december 2024	Tek BA02_1e_verdieping_gew. 20122024	038235049387899
7.	24 december 2021	tek_BA-60 - Verhuurbaar vloeroppervlak	048345308453587
8.	24 december 2021	tek_BT-02 - 1e verdieping bestaand	055852329154089
9.	24 december 2021	tek_BA-00 - fundering gewijzigd	087074739607296
10.	24 juli 2024	Tek_1933 BA21_binnengevels_18-07- 2024	093994229596109
11.	20 december 2024	Tek BA03_2e_verdieping_gew. 20122024	125091618799429
12.	24 december 2021	tek_DO-12 - constructieoverzicht aanzicht as E en F	158046912247884
13.	24 juli 2024	tek_1933 BA20_gevels_18-07-2024	159352168626703
14.	24 juli 2024	Tek_1933 BA61_Ruimtes_18-07-2024	164677429976003
15.	24 december 2021	tek_S-02 - situatie nieuw	186054626504302
16.	24 december 2021	tek_BT-20 - gevels bestaand	261763741505093

Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Datum 12 juni 2025

17.	24 december 2021	tek_DO-07 - constructieoverzicht aanzicht as 1 t/m 3	279248876128920
18.	24 december 2021	tek_DO-08 - constructieoverzicht aanzicht as 4 t/m 6	286554924264690
19.	24 december 2021	tek_DO-06 - constructieoverzicht dakoverzicht	300583626474026
20.	24 juli 2024	Tek_1933_BA-54 Doorsnede fragment C_18-07-2024	316729042503116
21.	24 december 2021	tek_DO-02 - constructieoverzicht 1e verdiepingsvloer	319254085453307
22.	24 december 2021	tek_BT-00 - fundering bestaand	335757021986307
23.	24 december 2021	tek_DO-09 - constructieoverzicht aanzicht as 7 t/m 9	355194827376967
24.	3 juni 2022	Tek BA-50_Doorsnede_fragment_A dd 3-6-2022	395215619338291
25.	20 december 2024	Tek BA01_begane_grond_gew. 20122024	582261796649450
26.	24 december 2021	tek_DO-01 - constructieoverzicht fundering/begane grondvloer	619616487192022
27.	24 december 2021	tek_DO-03 - constructieoverzicht 2e verdiepingsvloer	625018075824999
28.	24 december 2021	tek_BT-03 - 2e verdieping bestaand	625490385137287
29.	24 juli 2024	Tek_1933_BA-53 Binnengevelfragment B_18-07-2024	635938302953433
30.	24 december 2021	tek_DO-05 - constructieoverzicht 4e verdiepingsvloer	643346824056621
31.	24 december 2021	tek_BT-01 - begane grond bestaand	662891424093705
32.	20 december 2024	Tek BA30_doorsnedes_gew. 20122024	690163757957898
33.	24 december 2021	tek_DO-13 - constructieoverzicht 3D views	690739822386396

Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Datum 12 juni 2025

34.	24 juli 2024	Tek_1933_BA-51 Gevelfragment A_18-07-2024	752979180136670
35.	24 juli 2024	Tek_1933_BA-52 Doorsnede fragment B_18-07-2024	788058587576722
36.	24 december 2021	tek_DO-10 - constructieoverzicht aanzicht as A en B	808620429665655
37.	24 december 2021	tek_BA-62 - Bruto-vloeroppervlak	815446581277818
38.	24 december 2021	tek_DO-11 - constructieoverzicht aanzicht as C en D	837797263206838
39.	24 december 2021	tek_BT-30 - doorsnedes bestaand	845297917024149
40.	24 december 2021	tek_S-01 - situatie bestaand	877447658239016
41.	24 juli 2024	Tek_1933 BA63_GO_18-07-2024	889294630279835
42.	24 december 2021	tek-DO-04 - constructieoverzicht 3e verdiepingvloer	892854846974887
43.	24 juli 2024	Tek_1933 BA64_Riolering_18-07-2024	969417704243821
44.	24 juli 2024	Tek_1933_BA-40 Principedetails_18-07-2024	970593780745906
45.	20 december 2024	Tek BA04_3e_verdieping_gew. 20122024	998359559806265
46.	3 juni 2022	Foto's_overzicht_te_kappen_bomen	454843563227174
47.	24 december 2021	impressies	900188092533264
48.	24 december 2021	bouwbesluitberekeningen	023990710760842
49.	9 december 2024	Rap Bijlage 9. Asbestinventarisatie	227865646699273
50.	18 februari 2025	rap_Bijlage 10. Vooroverlegreacties	260406912883904
51.	24 december 2021	KenM_exterieur	306568634010983
52.	9 december 2024	Rap Bijlage 6. Akoestisch onderzoek warmtepompen	307942929587688

Ons kenmerk 0193ESUITE44352022
Datum 12 juni 2025

53.	9 december 2024	Rap Bijlage 3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	313127537533019
54.	24 december 2021	pflanzenliste-retentionsdach-extensiv	432563959809329
55.	9 december 2024	Rap Bijlage 1a. Ecologische quickscan	521900125428123
56.	9 december 2024	Rap Bijlage 8. Bezonningsstudie	526093617012592
57.	9 december 2024	Rap Bijlage 7. Aanmeldnotitie MER	581378000170723
58.	24 december 2021	Constructief Uitgangspuntendocument	648837553956435
59.	24 december 2021	pflanzenliste-gartendach	790473518178218
60.	9 december 2024	Rap Bijlage 4. Akoestisch onderzoek geluidwering gevels	956039411457854
61.	9 december 2024	Rap Bijlage 5 Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing	106254438725808
62.	9 december 2024	Rap Bijlage 1c. Voortoets stikstofdepositie	101061881315969
63.	9 december 2024	Rap Bijlage 1d. Projectberekening aanlegfase	150030299577431
64.	9 december 2024	Rap Bijlage 1b. Actualisatie ecologische quickscan	052309239287900
65.	9 december 2024	Rap Bijlage 1e. Projectberekening gebruiksfase	197171597097362
66.	9 december 2024	Rap Bijlage 2. Digitale watertoets	174038823116468
67.	20 december 2024	Tek BA06_5e_verdieping_gew. 20122024	956109464639174
68.	20 december 2024	Tek BA05_4e_verdieping_gew. 20122024	268640897074852
69.	20 december 2024	Rap R0200320aaA0.jhh_Brandveiligheidsconcept 2024-12-20	796599160646966
70.	6 juni 2025	ROB Broerenkwartier oostzijde_hz	170290602665086

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens 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
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	3