Zwolle

Raadsvoorstel

Datum	7 april 2025
Onderwerp	Bindend advies bij Bopa voor verbouw winkelpand tot winkel/kantoorruimte met 19 appartementen, Drie Pistolengang 4 (Sikkes-locatie)
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
Voor de verbouw van het winkelpand tot winkel/kantoorruimte met 19 appartementen aan de Drie Pistolengang 4 (Sikkes-locatie) is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna BOPA). Om deze te kunnen verlenen is een bindend advies van de raad nodig. In de motivering zijn alle aspecten van het plan beoordeeld en afgewogen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna ETFAL), waardoor het gevraagde bindend advies kan worden afgegeven.

Financiële gevolgen

Betreft doel	612 Nieuwe ruimtelijke initiatieven op niveau van projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Budgetnummer	

Bijlagen
1. Aanvraag;
2. Omgevingsvergunning;
3. Bijlagen bij de vergunningaanvraag (tekeningen);
4. ETFAL onderbouwing;
5. Participatiebijlage;
6. Zienswijzennota met bijlage.

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
1. Het bindend advies af te geven om de aangevraagde omgevingsvergunning voor de verbouw van het winkelpand tot winkel/kantoorruimte met 19 appartementen aan de Drie Pistolengang 4 te verlenen.

Datum 7 april 2025

Inleiding

Sinds de Omgevingswet inwerking is getreden is een omgevingsvergunning die afwijkt van het omgevingsplan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna te spreken van de BOPA). Het college is bevoegd hierover een besluit te nemen. De gemeenteraad kan beslissen om voor bepaalde gevallen bindend advies te geven. De raad heeft hiervoor bij besluit van 7 februari 2022 een aantal categorieën van gevallen vastgesteld. De aanvraag die voorligt ligt in een gebied dat in de omgevingsvisie is opgenomen op de natuurwaardenkaart. Op grond van categorie II, onder punt 5 moet een project met daarin 5 woningen of meer in het stedelijk gebied worden voorgelegd voor een bindend advies.

Op 30 augustus 2024 is een omgevingsvergunning aangevraagd, waarvoor een BOPA nodig is. De aanvraag betreft de verbouw van het winkelpand tot winkel/kantoorruimte met 19 appartementen aan de Drie Pistolengang 4 (Sikkes-locatie).

Kader

1. Raadsbesluit bindend advies d.d. 7 februari 2022
2. Raadsbesluit instellen commissie bindend advies d.d. 13 februari 2024
3. Ruimtelijke visie Broerenkwartier 2017
4. Uitvoeringsagenda Stadshart (2022)

Beoogd effect

Met dit voorstel geven we u als gemeenteraad de mogelijkheid gebruik te maken van uw bindend adviesrecht bij de BOPA (artikel 16.15a en artikel 16.15b, Omgevingswet). Wanneer u het gevraagde bindend advies afgeeft verlenen wij de omgevingsvergunning voor de verbouw van het winkelpand tot winkel/kantoorruimte met 19 appartementen aan de Drie Pistolengang 4.

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan de transformatie van het Broerenkwartier tot aantrekkelijk en toekomstbestendig deel van de binnenstad

Met de verbouw van het winkelpand tot winkel/kantoorruimte met 19 appartementen aan de Drie Pistolengang 4, wordt ruimtelijk en functioneel invulling gegeven aan de transformatie van het Broerenkwartier naar een aantrekkelijk woon- en werkgebied. In de vormgeving van het plan wordt ruimtelijk en functioneel aansluiting gevonden bij de rest van de binnenstad.
Het plan draagt bij aan de doelen die in het “Ontwikkelprogramma ‘Ons Stadshart van Morgen’” en in de “Visie Broerenkwartier” voor het Broerenkwartier zijn gesteld.

1.2 Het plan draagt bij aan de doelen van de Ontwikkelingsstrategie Wonen

Voorliggend plan in de vorm van 19 appartementen in de Zwolse binnenstad, voorziet in de groeiende vraag naar stedelijk wonen. Door de binnenstedelijke ligging geeft het plan invulling aan het vergroten van de dichtheid, waarbij de combinatie met andere stedelijke functies bijdraagt aan de levendigheid van de binnenstad.

1.3 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten onderzocht en afgewogen. In bijlage 4 vindt u de onderbouwing terug.
Wij volstaan hier met aan te geven dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat het beoogde gebouw:
- met deze functies (winkel, woningen) voorziet in de behoefte op deze plek;
- met de rechte gevellijn en de afwisselende architectonische uitstraling een verschijningsvorm krijgt die past bij het gevelbeeld aan de Driepistolengang;
- de ruimtelijke structuur nauwelijks verandert.

1.4 Er is één zienswijze ingediend, waarop in de zienswijzennota een reactie is weergegeven.
Op de gepubliceerde aanvraag is één zienswijze ingediend door bewoners van 3 nabijgelegen woningen die uitzicht hebben op de locatie. De indieners vrezen onder andere schaduweffecten, vermindering van zonlicht in de woning, vermindering in privacy en waardevermindering van de woningen. In de zienswijzennota wordt ingegaan op de onderwerpen, waarbij als bijlage het uitgevoerde bezonningsonderzoek is opgenomen. De conclusie van de zienswijzennota is dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft te besluiten de omgevingsvergunning te weigeren.

1.5 Wij vragen advies binnen een termijn van zes weken vanaf het collegebesluit.
Hoewel het college bevoegd gezag blijft voor de omgevingsvergunning BOPA moet het bindend advies van uw raad wel worden opgevolgd. Wij vragen u om uw bindend advies binnen een termijn van zes weken, gerekend vanaf het collegebesluit, af te geven. Als binnen die termijn namelijk geen bindend advies wordt uitgebracht dan is het college bevoegd om zónder bindend advies te besluiten. De termijn van zes weken is gebaseerd op het besluit van uw raad over het instellen van de commissie bindend advies en de werkwijze d.d. 13 februari 2024.

Alternatieve mogelijkheden
Het bespreken van een alternatief plan is niet aan de orde, omdat het college gehouden is een besluit te nemen op hetgeen is aangevraagd. Wel is een alternatief om het bindend advies te weigeren. De weigering van het bindend advies houdt tevens in dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Onder de Omgevingswet is er een mogelijkheid om categorieën van gevallen vast te stellen waarin participatie verplicht is. Uw gemeenteraad heeft op 7 februari 2022 besloten gevallen aan te wijzen waarvoor verplichte participatie aan de orde is. Op dit moment zijn de gevallen voor bindend advies gelijk aan die waarin participatie verplicht is gesteld.

De aanvrager heeft het plan besproken met de direct omwonenden en met de Vrienden van de Stadskern. Het participatiejournaal waarin dit is weergegeven is onderdeel van de stukken bij de omgevingsvergunning. Naar ons oordeel heeft de aanvrager voldoende geparticipeerd.

Communicatie
Nadat u een bindend advies heeft afgegeven, wordt de omgevingsvergunning verleend en op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na toezending van het besluit bezwaar maken.

Datum 7 april 2025

Financiën
Er is in dit geval sprake van kostenverhaal via de door uw gemeenteraad vastgestelde legesverordening.

Risico's
Wanneer u het bindend advies niet binnen de aangegeven termijn van zes weken afgeeft, heeft het college de bevoegdheid om over te gaan tot het nemen van een besluit zonder uw advies verder af te wachten.

Vervolg
Na behandeling van een eventueel bezwaarschrift volgt mogelijk nog een beroepsgang bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State.

Openbaarheid
Het voorstel is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer