Zwolle

Raadsvoorstel

Datum 16 december 2024

Onderwerp	Bindend advies bij BOPA afwijken goothoogte van twee molenwoningen in Het Buyten nabij Erfgenamenweg 16 e.o.
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
Voor het realiseren van twee molenwoningen met een afwijkende goothoogte, is een omgevingsvergunning voor een BOPA aangevraagd. Om deze te kunnen verlenen is een bindend advies van de raad nodig. In de motivering bij de omgevingsvergunning zijn alle aspecten van het plan beoordeeld en afgewogen.

Financiële gevolgen

Betreft doel	612 Wij zorgen een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Budgetnummer	

Bijlagen
Bijlage 1_Omgevingsvergunning regulier ‘Het Buyten’ 0193ESUITE1881072024
Bijlage 2_Bopa Motivering_twee molenwoningen ‘Het Buyten’

Openbaarheid
Openbaar

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
Een positief bindend advies te geven over een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van de goothoogte van twee nog te bouwen molenwoningen in ‘Het Buyten’, zodat de omgevingsvergunningen verleend kunnen worden.

Datum 16 december 2024

Inleiding

Sinds de Omgevingswet inwerking is getreden heet een omgevingsvergunning die afwijkt van het omgevingsplan een buitenplanse omgevingsplan activiteit (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 7 februari 2022 een aantal categorieën van gevallen vastgesteld, gewijzigd d.d. 27 juni 2022. Eén van de categorieën van gevallen is het bouwen van bebouwing of uitbreiden van bebouwing binnen gronden die vallen binnen de natuurwaardenkaart en welke gronden zijn aangemerkt als waardevol of zeer waardevol.

Op 6 september is door initiatiefnemer een omgevingsvergunning aangevraagd, waarvoor een BOPA nodig is. Voor deze BOPA is bindend advies nodig op grond van categorie II, onderdeel 7. Er wordt bebouwing uitgebreid op gronden die binnen de natuurwaardenkaart als waardevol of zeer waardevol zijn aangemerkt.

Kader

1. Raadsbesluit bindend advies d.d. 7 februari 2022
2. Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Zwolle houdende regels omtrent het adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie onder de Omgevingswet d.d. 27 juni 2022
3. Raadsbesluit instellen commissie bindend advies d.d. 13 februari 2024

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 positief adviseert verlenen wij de omgevingsvergunning voor de verhoging van de goothoogte van de twee molenwoningen.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De molenwoning betreft één van de bijzondere typologieën van de dorpse karakteristiek, die aan het woongebied kleur geeft en de specifieke herkenning naar dorps wonen. Door de duidelijke referentie van de molenwoning kan de gevraagde goothoogte van maximaal 6m niet gehaald worden. In dit geval is de vorm van de molen leidend boven de gestelde maximale goothoogte en daarom wordt een afwijking van de goothoogte gevraagd.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten onderzocht en afgewogen. Het plan is onder andere beoordeeld op de stedenbouwkundige impact van het plan, verkeerskundige impact, maar ook bijvoorbeeld impact op eventueel groen. Omdat het hier gaat om het afwijken van de goothoogte, is de impact op de genoemde aspecten te verwaarlozen.

1.2 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 de gemeenteraad wel worden opgevolgd. Als binnen de gestelde termijn van zes weken vanaf het

collegebesluit geen bindend advies wordt uitgebracht dan is het college bevoegd om zonder 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 college is gehouden een besluit te nemen op hetgeen is aangevraagd. Alternatieve locaties of plannen zijn dan ook niet aan de orde.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Onder de Omgevingswet is er een mogelijkheid om categorieën van gevallen vast te stellen waarin participatie verplicht is. Uw gemeenteraad op 7 februari 2022, aangevuld op 27 juni 2022, besloten gevallen aan te wijzen waarvoor verplichte participatie geldt. De ontwikkeling valt binnen artikel 5, gevallen waarin participatie verplicht is: Het uitbreiden of oprichten van bebouwing in gebied welke in de natuurwaardenkaart getypeerd is als waardevol of zeer waardevol.

In de aanvraag van de omgevingsvergunning is invulling gegeven aan de verplichte participatie door een inloopavond die ziet op de bouw en optimalisatie van het plan, waaronder voorliggende afwijking.

Naar ons oordeel heeft de aanvrager voldoende geparticipeerd.

Communicatie
Nadat u een positief 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.

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

Risico’s
Wanneer u geen positief advies afgeeft, moet de aangevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd en kan de goothoogte niet worden vergroot.

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
Openbaar

Datum 16 december 2024

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

Burgemeester, Peter Snijders

Secretaris, Frank Wijnandts