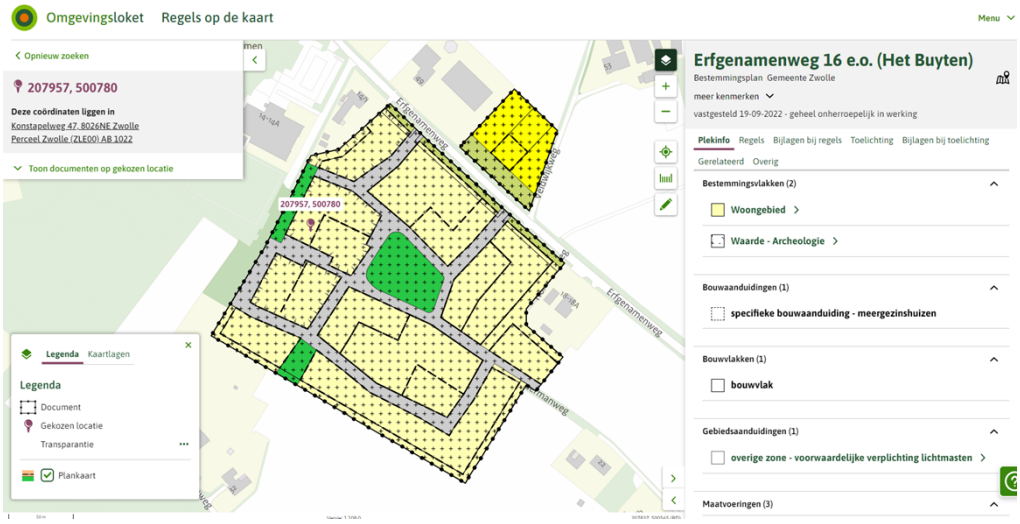
Bouwplanadvies
Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Datum	14 oktober 2024
Zaaknummer	0193ESUITE1838862024
Betreft	Het afwijken van de goothoogte, bouwdiepte en diepte van de tuinen voor het bouwen van dertien grondgebonden woningen.
Adres	Het Buyten fase 2a, nabij de Erfgenamenweg
Omgevingsplan	Zwolle, Erfgenamenweg 16 e.o. (Het Buyten)
Functie	Woongebied, dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Algemeen:
Het betreft hier een aanvraag voor het afwijken van de goothoogte, bouwdiepte en diepte van de tuinen voor het bouwen van 13 grondgebonden woningen.

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 plan is strijdig met het Omgevingsplan Zwolle omdat:
Bouwnummers 75 en 76 voorzien in een 2-onder-1 kapwoning met een bouwhoogte van 9,9 meter en een goothoogte van 6,05 meter. De strijdigheid is hier de goothoogte deze wordt 6 meter in plaats van 3 meter.

Bouwnummers 77 en 87 en bouwnummers 92 en 93 voorzien in een 2-onder-1 kapwoning met een bouwdiepte van 16,79 meter (bouwnummer 77 = 17 meter). Strijdig is de bouwdiepte. De bouwdiepte van een hoofdgebouw, gemeten vanaf de voorgevel, mag niet meer dan 15 meter bedragen.

De afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de voorste bouwperceelgrens mag niet meer dan 5 meter bedragen. Er zijn meerdere woningen (bouwnummer 76, 80, 89, 90, 91, 92 en 93) waarvan de afstand meer bedraagt dan 5 meter.

Natuurwaardenkaart van toepassing en daardoor bindend Raadsadvies van toepassing.



Situering

Afwijken van het omgevingsplan

Buitenplans (BOPA)

Medewerking aan dit plan 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)
Niet van toepassing.
5.1.3. (waterbelangen)
Niet van toepassing.
5.1.4 (gezondheid en milieu)
Niet van toepassing.
5.1.5 (landschappelijke- of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed)
Niet van toepassing.

5.1.6 (behoud van ruimte voor toekomstige functies)
Niet van toepassing.
5.1.7 (behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten)
Niet van toepassing.
5.1.8 (toegankelijkheid)
Niet van toepassing.

Provinciale instructieregels

Niet van toepassing.

Instructies

Niet van toepassing.

Projectbesluit

Niet van toepassing.

Visies en beleid
Visies en/of beleid staan niet aan medewerking aan dit plan in de weg.

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 woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

ETFAL
Het stedenbouwkundig beeld
In de uitwerking van het architectonisch plan ten opzichte van het toenmalige bestemmingsplan/ omgevingsplan heeft de coördinerend architect een bewerking voor het gehele woongebied gemaakt naar dorpse woontypologieën. Dit betekent dat is ingezet op een grote variëteit van verschillende woningtypen, met enkele specifieke referenties zoals 'de coöperatie' en de molenwoning. De molenwoning betreft de transformatie van een 2^1 kap woning naar een eigentijdse molenwoning. Verder bestaat er in het plan een bewuste variatie aan woningen, met verschillende goothoogtes, verschillende deeluitwerkingen en verschuiving van rooilijnen.

- De afwijkende goothoogte van 6,05m bij bouwnummers 75 en 76 is onderdeel van de totaalvariatie van het gehele bouwplan. Het bestemmingsplan is hierin bij voorbaat te dwingend bevonden om op deze plek vast de maximale goothoogte van 3m aan te houden. De toegepaste goothoogte van 6,05m past in het ontwerp.
- Bouwnummers 77-87 en 92-93 voorzien in een slaapkamer op de begane grond, gekoppeld aan de uitbouw. Hierbij overschrijden ze de aangegeven maximale diepte van 15m voor de woning. Gezien de faciliteit van levensloopbestendig wonen is de gehanteerde diepte bij deze woningen van meer dan 15m passend voor het woningontwerp.
- Het verspringen van voorgevelrooilijnen en voortuindieptes is bewust onderdeel van de dorpse gevarieerde uitwerking van het bouwplan. Daarmee is de afwijkende voortuindiepte van de bouwnummers 76 en 80 passend in het ontwerp. De diepte van de tuinen (langs de erfgenamenweg) heeft naast met het dorpse karakter ook te maken met het behoud en beschermen van de bomen (laanstructuur) aan de erfgenamenweg. Hier is een contour van 1,5

meter aangehouden waardoor niet alle woningen op dezelfde afstand van de weg kunnen liggen en dus verschillende diepte tuinen hebben.

De woonsituatie
Dit voornemen heeft geen nadelige gevolgen voor de woonsituatie.

De verkeersveiligheid
Dit voornemen heeft geen invloed op de verkeersveiligheid.

De parkeergelegenheid
Dit voornemen heeft geen gevolgen voor de parkeergelegenheid.

De sociale veiligheid
Dit voornemen heeft geen gevolgen voor de sociale veiligheid.

De milieusituatie
Voor het bouwen van de woningen is al een procedure doorlopen. Het afwijken van de diepte en goothoogte hebben daarom geen invloed op de milieusituatie.

De groenstructuur
Voor het bouwen van de woningen is al een procedure doorlopen. Het afwijken van de diepte van de tuinen en de goothoogte heeft daarom geen invloed op de groenstructuur

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Er zijn geen nadelige gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Conclusie:
Geen stedenbouwkundige bezwaren tegen dit voornemen.