Zwolle

Raadsvoorstel

Datum	1 september 2025
Onderwerp	Bindend advies bij BOPA voor de realisatie van een pre-mantelzorgwoning aan de Fabrieksweg 10
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
Voor het realiseren van het project Fabrieksweg 10 is een omgevingsvergunning voor een BOPA aangevraagd. Om deze te kunnen verlenen is een bindend advies van de raad nodig. In de vergunning motiveren we waarom we deze ontwikkeling wenselijk vinden en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De vergunning maakt de realisatie een pre-mantelzorgwoning mogelijk.

Financiële gevolgen

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

Bijlagen
Bijlage 1 Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Fabrieksweg 10
Bijlage 2 Etfal motivering
Bijlage 3 Situatietekening
Bijlage 4 Geveltekeningen en plattegrond
Bijlage 5 Participatieverslag
Bijlage 6a t/m g Bijlagen behorende bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Fabrieksweg 10

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
Een bindend advies uit te brengen om de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een pre-mantelzorgwoning op een perceel bij de Fabrieksweg 10 te verlenen.

Datum 1 september 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.

Op 4 juni 2025 is een omgevingsvergunning aangevraagd, waarvoor een BOPA nodig is. De aanvraag betreft het plaatsen van een tijdelijke pré-mantelzorgwoning. Tevens is er een aanvraag gedaan voor het uitbreiden van de reguliere woning. Voor deze aanvraag is geen Bindend Advies nodig omdat er geen BOPA nodig is. Het betreft in dit voorstel dus enkel de tijdelijke pré-mantelzorgwoning.

Kader
1. Raadsbesluit bindend advies d.d. 7 februari 2022
2. Raadsbesluit instellen commissie bindend advies d.d. 13 februari 2024
3. Pre-mantelzorgbeleid

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 pré-mantelzorgwoning aan de Fabrieksweg 10.

Argumenten

1.1 Het pre-mantelzorgbeleid maakt het mogelijk om in deze situatie een tijdelijke woning te realiseren.
Door een pre-mantelzorgwoning toe te staan kan de huidige bewoner van de Fabrieksweg 10 langer in de vertrouwde omgeving wonen en ontstaat er tevens ruimte voor een kind van de bewoner om in de hoofdwoning te gaan wonen, waardoor er tevens sprake is van doorstroming op de woningmarkt. Om dit mogelijk te maken is in december 2024 het pre-mantelzorgbeleid vastgesteld.

1.2 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 3 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:
- aansluit op een cluster van bestaande bebouwing;
- ingepast wordt in de bestaande groenstructuur;
- van tijdelijke aard is.

1.3 De omgeving is positief.

Door de initiatiefnemer is geparticipeerd en het verslag hiervan vindt u in bijlage 5 terug. Er zijn enkel positieve reacties.

1.4 Voor dit plan is bindend adviesrecht van toepassing.

Onder de Omgevingswet is er een adviesbevoegdheid van de gemeenteraad. 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 als ‘zeer waardevol’. Op grond van categorie II, onder punt 7, moet een project waarbij sprake is van ‘het uitbreiden of oprichten van bebouwing in gebied welke in de natuurwaardenkaart getypeerd is als ‘waardevol’ of zeer waardevol’ worden voorgelegd voor bindend advies.

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. Naar ons oordeel heeft de aanvrager voldoende geparticipeerd. In bijlage 5 treft u het participatieverslag.

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.

Financiën

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

Risico’s

Het adviesrecht is bindend. Indien geen positief advies wordt afgegeven kan geen omgevingsvergunning worden verleend.
Voor wat betreft de omgevingsvergunning staat de rechtsingang open voor bezwaar en beroep.

Vervolg

Nadat u een bindend advies heeft afgegeven wordt de omgevingsvergunning verleend en op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Na behandeling van een eventueel bezwaarschrift volgt mogelijk nog een beroepsgang bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State.

Datum 1 september 2025

Openbaarheid
Het voorstel is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer