



Bouwplanadvies

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Datum:	25 november 2024
Zaaknummer:	0193ESUITE1624462024
Betreft:	Het plaatsen van een tijdelijke woonunit op het achtererf voor de duur van twee jaar
Adres:	Herfterlaan 14
Omgevingsplan van rechtswege.	Voorheen: Beheersverordening Zwolle, Buitengebied – Herfte Wijthmen
Functie:	Wonen

Algemeen:

Het betreft hier een aanvraag voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit op het achtererf voor de maximale duur van twee jaar. Natuurwaardenkaart van toepassing en daardoor bindend Raadsadvies van toepassing.

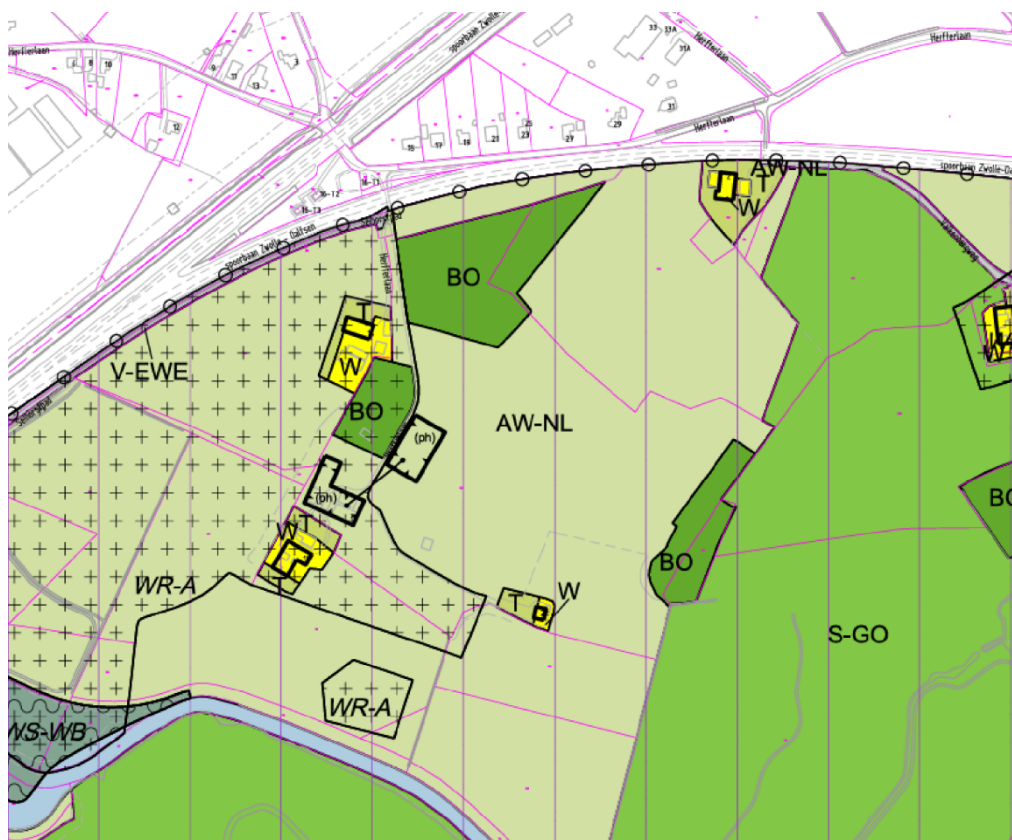
Overgangsrecht

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 buiten het bouwvlak geen zelfstandige hoofdgebouwen mogen worden gebouwd.



Uitsnede uit het omgevingsplan, onderdeel Beheersverordening Buitengebied – Herfte, Wijthmen

Het plan is [wel/niet] strijdig met de verordening [.....] omdat [.....]

Afwijken van het omgevingsplan met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (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 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

Deze zijn niet van toepassing.

Instructies

Deze zijn niet van toepassing.



Projectbesluit

Dit is niet van toepassing.

Visies en beleid

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

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

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.

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

Het perceel is ruim en de tijdelijke unit wordt geplaatst op het achtererf. Deze woonunit dient als overbrugging tijdens de nieuwbouw of verbouwing van de woning en mag tijdens deze bouw met een maximum van twee jaar blijven staan. De zichtbaarheid van de woonunit is minimaal, waardoor het woon- en leefmilieu in de omgeving nauwelijks wordt aangetast. Ook de ruimtelijke structuur blijft grotendeels onaantast. Daarom is deze tijdelijke woonunit toegestaan voor een periode van maximaal twee jaar. Wel moet het plan voor bindend advies worden voorgelegd aan de raad omdat dit plan in de natuurwaarden kaart valt.

De woonsituatie

Het plaatsen van de unit heeft geen nadelige gevolgen voor de woonsituatie.



De verkeersveiligheid

Het plaatsen van de unit heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeerveiligheid.

De parkeergelegenheid

Het plaatsen van de unit heeft geen nadelige gevolgen voor de parkeergelegenheid.

De sociale veiligheid

Het plaatsen van de unit heeft geen nadelige gevolgen voor de sociale veiligheid.

De milieusituatie

Het plaatsen van de unit heeft geen nadelige gevolgen voor de milieusituatie.

De groenstructuur

Het plaatsen van de unit heeft geen nadelige gevolgen voor de groenstructuur.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het plaatsen van de unit heeft geen nadelige gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Conclusie:

Geen stedenbouwkundige bezwaren tegen dit voornemen.