



Raadsvoorstel

Datum 16 december 2024

Onderwerp Bindend advies bij BOPA Het Buyten, nabij Erfgenamenweg
Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Voor het realiseren van een afwijkende goothoogte, bouwdiepte en/of diepte van de tuinen voor 13 grondgebonden woningen is een omgevingsvergunning voor een BOPA aangevraagd. 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.

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 fase 2a, nabij de Erfgenamenweg, 0193ESUITE1838862024

Bijlage 2_BOPA Motivering_ Het Buyten fase 2a, nabij de Erfgenamenweg

Openbaarheid

Openbaar

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

Een positief bindend advies te geven over een aanvraag omgevingsvergunning voor een afwijkende goothoogte, bouwdiepte en diepte van de tuinen voor 13 grondgebonden woningen, 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. 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 2024 is 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 een afwijkende goothoogte, bouwdiepte en diepte van de tuinen voor 13 grondgebonden woningen. Bij een negatief advies weigeren wij de omgevingsvergunning.

Argumenten

1.1 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 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^{de} kap woning naar een eigentijdse molenwoning. Verder bestaat er in het plan een bewuste variatie aan woningen, met verschillende goothoogtes, verschillende deelluitwerkingen 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

Datum 16 december 2024

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 dorpsgevarieerde 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 dorps 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.

Gelet op bovenstaande stedenbouwkundige overwegingen, en omdat er geen bezwaren van andere orde bestaan, is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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 afwijkingen.

Naar ons oordeel heeft de aanvrager voldoende geparticipeerd.

Communicatie

Nadat u een advies heeft afgegeven, wordt de omgevingsvergunning verleend (bij een positief advies) dan wel geweigerd (bij een negatief advies) en op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na toezending van het besluit bezwaar maken.



Datum 16 december 2024

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 het bouwplan geen doorgang vinden.

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

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Frank Wijnandts