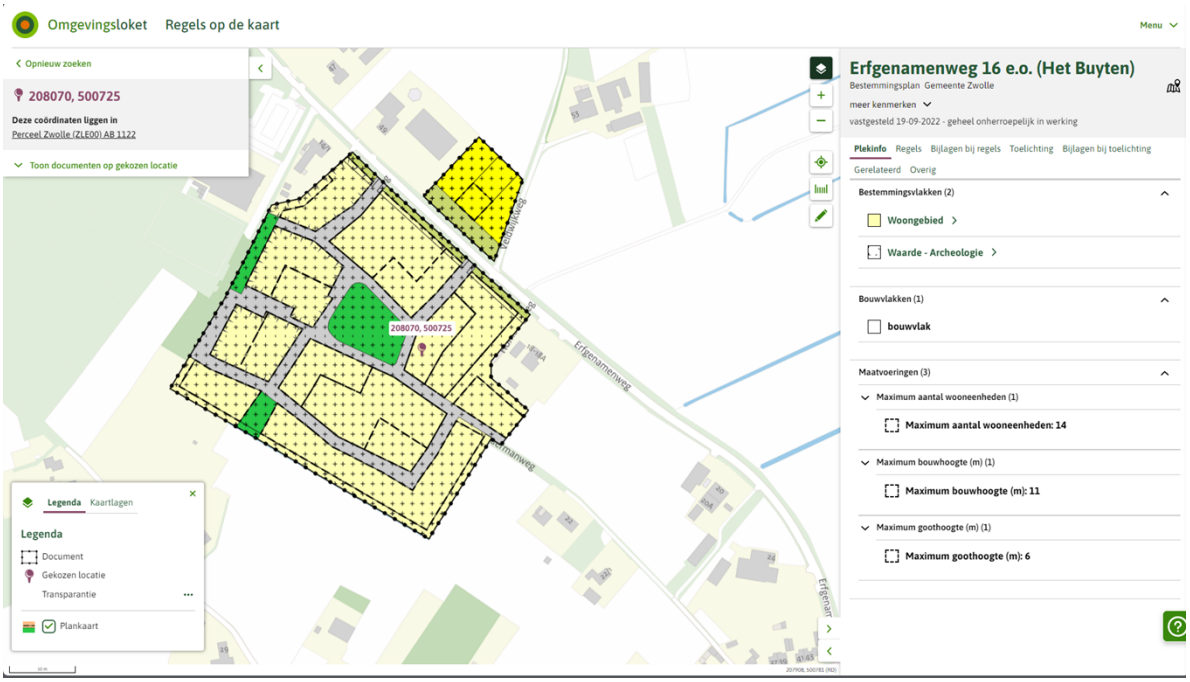
# Bouwplanadvies
# Afdeling Ruimtelijke Planvorming

| | |
|---|---|
| Datum | 10 oktober 2024 |
| Zaaknummer | 0193ESUITE1836892024 |
| Betreft | Het realiseren van twee molenwoningen |
| 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 bouwen van twee molenwoningen.

**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.



Uitsnede uit het omgevingsplan

Het plan is strijdig met het Omgevingsplan Zwolle omdat:

Het bouwplan met de bouwnummers 101 en 102 is gelegen binnen de nadere maatvoering maximum aantal wooneenheden: 14, maximum bouwhoogte: 11 meter en maximum goothoogte: 6 meter.

Bouwplan voorziet in 2 woningen met een bouw- en goothoogte van ca. 10,5 meter
De bouwdiepte is  10,7 meter op het diepste punt.
Er is dus een afwijking nodig van de goothoogte

Natuurwaardenkaart van toepassing en daardoor bindend Raadsadvies van toepassing.




situatie

**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.

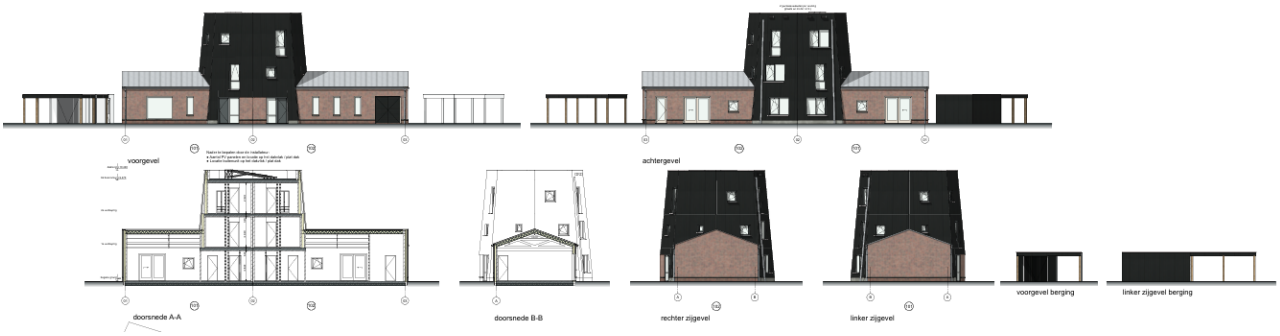
**Projectbesluit**

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*
De woning betreft een 'molenwoning'. 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 en dat enkele karakteristieke referenties uit een historisch dorp zijn overgenomen, zoals 'de coöperatie' en de molenwoning. De molenwoning betreft de transformatie van een 2^1 kap woning naar een eigentijdse molenwoning. In die zin vormt de molenwoning één van de accentplekken van het woongebied. Van wege de specifieke referentie is in dit geval de afwijking van de toegestane goothoogte passend bij de architectuur van het ontwerp.

*De woonsituatie*
Het afwijken van de goothoogte heeft geen gevolgen voor de woonsituatie.

*De verkeersveiligheid*
Het afwijken van de goothoogte heeft geen invloed op de verkeersveiligheid.

*De parkeergelegenheid*
Het afwijken van de goothoogte heeft geen gevolgen voor de parkeergelegenheid.

*De sociale veiligheid*
Het afwijken van de goothoogte geen gevolgen voor de sociale veiligheid.

*De milieusituatie*
Het afwijken van de goothoogte heeft daarom geen invloed op de milieusituatie.

*De groenstructuur*
Het afwijken van de goothoogte heeft 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.

*Conclusie:*

*Op te nemen vergunningvoorschriften*
Is hier niet van toepassing