

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Loostad Vastgoedontwikkeling B.V.
De heer J.S. van de Plas
Postbus 485
7300 AL Apeldoorn
(via e-mail aan: svdplas@loostad.nl)

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
omgevingsvergunning@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Uw kenmerk	21614 Het Buyten fase 2a Wijthmen
Ons kenmerk	0193ESUITE1836892024
Behandeld	A. van der Vegt
Datum	?? november / december 2024
Onderwerp	Omgevingsvergunning twee molenwoningen Het Buyten fase 2a

Geachte heer Van de Plas,

U heeft op 6 september 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van twee molenwoningen, op bouwnummers 101 en 102 in het plan Het Buyten in Zwolle. In deze brief leest u onze beslissing.

Aan de percelen zijn bij concept huisnummerbesluit, met kenmerk 184421-2024, de volgende adressen toegekend:

- Bruninkweg 9 en 11, 8026 NB Zwolle

Dit besluit wordt na het afronden van de melding bouwactiviteit (technisch) toegestuurd.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Controleer of u nog een andere vergunning nodig heeft of andere melding moet indienen

Doe de vergunningencheck op omgevingswet.overheid.nl. U bent zelf verantwoordelijk om alle nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten voor uw project in te dienen. Als u hierover vragen heeft, dan kunt u ons mailen of bellen.

U moet in ieder geval onderstaande vergunningen of meldingen nog indienen

Dat doet u via omgevingswet.overheid.nl. In de opsomming hieronder gebruiken wij de activiteit omschrijvingen in het Omgevingsloket.

- Bouwactiviteit (technisch) - (melding)

Ons kenmerk 0193ESUITE1836892024
Datum ?? november / december 2024

U moet een melding bouwactiviteit (technisch) indienen

Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de werkzaamheden via omgevingswet.overheid.nl. Zonder deze melding mag u niet beginnen met de bouwwerkzaamheden. Pas als alle gegevens zijn ingediend, is de melding gedaan. Een kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan de minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op www.tlokb.nl. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren.

Er zijn bijzondere lokale aandachtspunten voor de kwaliteitsborger

U moet deze aandachtspunten doorgeven aan de kwaliteitsborger. Kijk op [Wet kwaliteitsborging | Gemeente Zwolle](#) welke aandachtspunten gelden.

Inwerkingtreding en bezwaar

Voordat u de werkzaamheden kunt en mag uitvoeren heeft u nog een andere toestemming nodig, zie vorengaande (melding bouwactiviteit (technisch)). Op de dag na de verzenddatum begint de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken.

Geef de start- en einddatum aan ons door

Meld dit minimaal twee werkdagen voor de start van de werkzaamheden. Wij bekijken tijdens de uitvoering of de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de voorschriften. Wij vragen u via www.zwolle.nl/start-en-gereedmelding-bouw te melden wanneer u begint met de werkzaamheden en wanneer de werkzaamheden zijn afgerond.

Wij maken het besluit bekend

Dit doen wij op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen. Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. Zorg ervoor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en uw telefoonnummer
- een duidelijke omschrijving tegen welk besluit u bezwaar maakt. U kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit noemen of een kopie meesturen
- de reden waarom u bezwaar maakt
- de datum en uw handtekening

Het bezwaarschrift moet u indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle. Bezwaar indienen kan ook digitaal via www.zwolle.nl/bezwaar-en-beroep. Hiervoor heeft u uw DigiD nodig.

Ons kenmerk 0193ESUITE1836892024
Datum ?? november / december 2024

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Wordt er bezwaar of beroep aangetekend? Dan laten wij u dit weten. Gebeurt dit niet? Dan hoort u niets van ons.

Kunt u de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. De kosten zijn als volgt berekend:

Uitgangspunten voor berekening	Hoeveelheid
- Bouwkosten	€ 450.000,00

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwactiviteit	2.06.1.1.1 t/m 2.06.1.1.4	€ 10.236,00
- Welstand advies	2.06.1.2.1 t/m 2.06.1.2.4	€ 888,75
- Buitenplans omgevingsplanactiviteit afwijken regels omgevingsplan gecombineerd met bouwactiviteit	2.06.5.1 t/m 2.06.5.6	€ 1.500,00
Totaal		€ 12.624,75

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Annemieke van der Vegt, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE1836892024 noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

Annemieke van der Vegt
medewerker afdeling Ruimtelijke Planvorming

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet van een fysieke handtekening voorzien.

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE1836892024 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast in de directe omgeving, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen. U bent verplicht alle maatregelen te nemen die het gevaar, hinder of overlast kunnen voorkomen.
4.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
5.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, dakgrind, armaturen, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
6.	Mechanische graafwerkzaamheden	Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding . Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
7.	Stikstof uitstoot	Bij het uitvoeren van de bouw- en sloopwerkzaamheden moeten geschikte maatregelen genomen worden om de uitstoot van stikstof zo veel mogelijk te beperken.

Ons kenmerk 0193ESUITE1836892024
Datum ?? november / december 2024

8. Geluidhinder Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 07:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. De dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur in hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving mogen niet overschreden worden.
9. Vrijgekomen grond op eigen terrein Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
10. Vrijgekomen grond afvoeren Voor het graven in de bodem of wegbrengen van grond, geldt meestal een meld- of informatieplicht. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving. Of een melding of informatieplicht nodig is controleert u via de check of vraagt u direct aan via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

2. Regels uit het Omgevingsplan bij bouw- en sloopwerkzaamheden

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Regels tijdens bouw- en sloopwerkzaamheden	In het omgevingsplan zijn regels opgenomen waaraan degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert moet voldoen tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden. Kijk op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart wat dit voor uw project betekent.

3. Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
2.	Technische gegevens niet vergund	U heeft een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit aangevraagd. De technische gegevens zijn hierin niet getoetst en behoren niet tot dit besluit.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de landelijke regelgeving voor het aanleveren van voldoende gegevens.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken. De beslistermijn hebben wij éénmalig verlengd met zes weken.

U heeft met de omwonenden overlegd

Voor deze aanvraag heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Onderstaand het verslag van de participatie van het overleg en proces.

Eind 2010 is het Dorpsplan Wijthmen "Samen werken aan wonen" vastgesteld welke is opgemaakt door de inwoners van Wijthmen. Dit dorpsplan vindt zijn basis in het Structuurplan en gaat o.a. in op mogelijke woningbouwlocaties (toevoeging met zo'n 250 woningen). De dorpsgemeenschap van Wijthmen en omgeving had goede redenen om volmondig "ja" te zeggen tegen het voorstel van (toen maximaal) 250 nieuwe woningen. Het project Het Buyten van Wijthmen is de eerste concrete fase van deze uitbreidingsplannen met circa 117 woningen.

Begin oktober 2024 is het geactualiseerde Dorpsplan ter inzage gelegd waar deze ambitie (verder groeien van het dorp) nogmaals wordt omschreven. Het dorpsplan hebben inwoners van Wijthmen onder begeleiding van bureau Kars Advies samen met de gemeente gemaakt. Centrale doelstelling van dat dorpsplan is te komen tot ontwikkeling van het dorp op basis van de identiteit en behoeften van het dorp (dorpseigen uitbreiden met woningbouw).

Een verdere toevoeging van woningen is nog steeds actueel en urgent, enerzijds om in de behoefte onder Wijthmeners te voorzien (starters, ouderen), anderzijds om met nieuwe instroom een gezonde basis voor de nog resterende maatschappelijke voorzieningen te houden.

Omwonenden en overige inwoners van Wijthmen zijn vanaf het begin betrokken geweest bij de huidige plannen. Eerste bijeenkomsten dateren uit 2019, 2020 en 2022. Hieruit is naar voren gekomen dat er meer betaalbare woningen moeten worden toegevoegd (daarom zijn er meer goedkope rijwoningen toegevoegd zoals BNR81 t/m

Ons kenmerk 0193ESUITE1836892024
Datum ?? november / december 2024

86) en meer woningen voor ouderen (meer levensloopbestendige woningen zoals BNR77, 87, 92, 93). Ook de specials in het plan, zoals de molen (BNR101 en 102) dienen een echt specifiek karakter te krijgen. Dus niet een molen met een zadeldak bijvoorbeeld.

In juni 2023 is het definitieve plan gepresenteerd tijdens een inloopavond t.b.v. de start verkoop van fase 1 waarvoor heel Wijthmen ook was uitgenodigd. In juni 2024 is het plan nogmaals gepresenteerd tijdens de 2e inloopavond t.b.v. de start verkoop van fase 2a. Tijdens beide bijeenkomsten is het geoptimaliseerde plan, en daarmee ook de doorgevoerde afwijkingen, zeer positief ontvangen. Met de direct omwonenden hebben we zelfs gezamenlijk (met de kopers van fase 1) de start bouw gevierd van de 1e fase van het gewijzigde plan. Naast alle fysieke bijeenkomsten zijn mensen ook op de hoogte gehouden via verschillende online nieuwsbrieven. We hebben flyers huis aan huis laten bezorgen in heel Wijthmen om aan te kondigen dat mensen zich kunnen aanmelden voor de digitale nieuwsbrieven.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd

De gemeenteraad heeft op ?? november/december 2024 positief geadviseerd over het project. Het advies en de reden waarom de gemeenteraad heeft geadviseerd is opgenomen in de overwegingen bij het afwijken van de regels in het Omgevingsplan.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven, nemen wij op basis van de aanvraag, de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Bij deze vergunning horen voorschriften (bijlage 1). De bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet waarin regels zijn genoemd om de aanvraag te beoordelen
- Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen
- Artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit, waarin staat dat de gemeenteraad in bepaalde gevallen bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag adviseren
- Artikel 16.79, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel 'Erfgenamenweg 16 e.o. (Het Buyten)'

Uw project is in strijd met het omgevingsplan. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van het Oversticht op 15 oktober 2024.

Technische gegevens zijn niet getoetst

U heeft een Bouwactiviteit (omgevingsplan) aangevraagd. Hierbij hebben wij de ruimtelijke onderdelen van de bouwactiviteit getoetst. De technische en constructieve gegevens zijn niet getoetst. Het maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- Artikel 5.1, lid 1 en 2, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Artikel 5.21, lid 1, onder a van de Omgevingswet waarin staat dat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels
- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan
- Artikel 22.26 van het Omgevingsplan, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken
- Omgevingsplan, onderdeel Erfgenamenweg 16 e.o. (Het Buyten), bestemming Woongebied, dubbelbestemming Waarde - Archeologie
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel 'Erfgenamenweg 16 e.o. (Het Buyten)'

Het voldoet niet aan onderstaande artikel:

- artikel 7.2.1 onder f

Maximaal toegestane goothoogte is 6 meter. Het bouwplan voorziet in 2 woningen met een bouw- en goothoogte van ca. 10,5 meter.

Uw project past niet binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan. Daarom kijken wij of het mogelijk is om af te wijken van het omgevingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Wij willen voor uw project afwijken van het omgevingsplan

De woningen betreffen 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 2¹ 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 heeft geen gevolgen voor de sociale veiligheid.

De milieusituatie

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

Ons kenmerk 0193ESUITE1836892024
Datum ?? november / december 2024

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.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 5.1, lid 1, onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit
- Omgevingsplan, onderdeel Erfgenamenweg 16 e.o. (Het Buyten), bestemming Woongebied, dubbelbestemming Waarde - Archeologie
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verleend kan worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies op de betreffende locatie
- Artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Conclusie

Voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' en voor de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Ons kenmerk 0193ESUITE1836892024
Datum ?? november / december 2024

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE1836892024 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

<i>Nr.</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Document nr.</i>
1.	6 september 2024	Samenvatting_0193ESUITE1836892024 ruimtelijk	904211980269333
2.	6 september 2024	Kleur-materiaalstaat bnr101 en 102	082096966794539
3.	6 september 2024	tek_Situatietekening fase 2a	216286566713178
4.	6 september 2024	tek_Principe details molenwoningen	390516852589373
5.	6 september 2024	tek_Parkeerbalans	740959733168698
6.	6 september 2024	tek_BNR101 en 102 Plattegronden, gevels en drsn	976647795851609