

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

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

Uw kenmerk [REDACTED]
Ons kenmerk 0193ESUITE1223142025
Behandeld [REDACTED]
Datum 16 september 2025
Onderwerp Omgevingsvergunning tijdelijke pré-mantelzorgwoning
Fabrieksweg 10

Geachte [REDACTED],

U heeft op 4 juni 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een tijdelijke pré-mantelzorgwoning (10 jaar) aan Fabrieksweg 10, 8015 PT Zwolle. In deze brief leest u onze beslissing.

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

Houd er rekening mee dat u de volgende actiepunten moet uitvoeren

De onderstaande actiepunten worden in de volgende alinea's nader toegelicht:

- Geef start en einddatum door via de gemeentewebsite (www.zwolle.nl/start-en-gereedmelding-bouw)

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 mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. U mag wel beginnen met de werkzaamheden maar dat doet u dan op eigen risico.

Begin binnen één jaar met uw werkzaamheden

Doet u dat niet dan hebben wij de mogelijkheid om de vergunning in te trekken. Kunt u niet op tijd beginnen? Maak dan afspraken met de toezichthouder.

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.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

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 0193ESUITE1223142025
Datum 16 september 2025

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	€ 160.000,00

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwactiviteit	2.6.1.1.1 t/m 2.6.1.1.4	€ 4.403,73
- Buitenplans omgevingsplanactiviteit afwijken regels omgevingsplan gecombineerd met bouwactiviteit	2.6.5.1 t/m 2.6.5.6	€ 527,00
Totaal		€ 4.930,73

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Annemieke van der Vegt, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE1223142025 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.

- kopie aan: RWS

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE1223142025 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.	Instandhoudingstermijn	De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van 10 jaar. Na afloop van de periode van 10 jaar, of eerder wanneer het gebruik eerder wordt beëindigd, wordt de situatie weer hersteld naar oorspronkelijke staat.
3.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
4.	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.
5.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt. Wij adviseren u deze afspraken schriftelijk vast te leggen.
6.	Beschermde plant-, diersoorten en gebieden	<p>Bij activiteiten die negatieve effecten kunnen hebben op beschermde dieren, planten en natuurgebieden kunt u ook met de Omgevingswet te maken hebben. U kunt hierbij onder andere denken aan de volgende activiteiten: kappen van bomen/bos, bouwen en/of slopen en evenementen in de buitenlucht.</p> <p>Voordat u activiteiten of werkzaamheden mag uitvoeren, bent u verplicht om mogelijke negatieve effecten op beschermde natuur te voorkomen of te beperken. Laat in dat geval een natuurwaardenonderzoek uitvoeren, zodat duidelijk is wat de effecten van uw activiteiten zijn op beschermde dieren, planten en natuurgebieden.</p>

Er zijn gespecialiseerde bureaus die het natuurwaardenonderzoek voor u kunnen uitvoeren. Wij adviseren te kiezen voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.

Als negatieve effecten op een Natura 2000-gebied als gevolg van stikstof niet uit te sluiten zijn, moet u ook een AERIUS-berekening (laten) maken. Hierin wordt bepaald of, en in welke mate, er stikstof neerslaat in Natura 2000-gebieden. Het ecologisch adviesbureau kan u hierin adviseren en deze berekening voor u uitvoeren. Bij vragen kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel <https://www.overijssel.nl>.

7. Kabels en leidingen

Als de gemeente buizen of kabels moet verplaatsen, betaalt de vergunninghouder de kosten.

Voor het aanleggen/wijzigen van kabels en leidingen in de openbare ruimte heeft u mogelijk ook nog een toestemming nodig. Meer informatie hierover is terug te vinden op: <https://moorwerkt.nl>.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

Ons kenmerk 0193ESUITE1223142025
Datum 16 september 2025

11. 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.
12. 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.	Uitzetten	<p>De toezichthouder zorgt voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van:</p> <ul style="list-style-type: none">- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein- het straatpeil- het bouwpeil. <p>Uiterlijk 2 weken voor uitvoering van de werkzaamheden ontvangen wij graag het verzoek voor het uitzetten. Dit verzoek kan worden gestuurd naar omgevingsvergunning@zwolle.nl onder vermelding van het zaaknummer 0193ESUITE1223142025.</p>
2.	Regels tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden	<p>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.</p>

3. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Documenten (digitaal) aanwezig op het bouwterrein	<p>Aanwezige documenten op het bouwterrein.</p> <ul style="list-style-type: none">- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.- Actuele planning met daarop aangegeven de specifieke bouwwerkzaamheden.

- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.

2. Aanwijzingen

De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.

4. Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden doet u via omgevingswet.overheid.nl : <ul style="list-style-type: none">- ten minste twee werkdagen voor het begin van de bouwwerkzaamheden, hieronder valt ook graafwerkzaamheden, ons hierover informeren.- op de eerste werkdag na het beëindigen van de bouwwerkzaamheden ons hierover informeren.
2.	Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

5. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Kosten (extra) rioolaansluiting	Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Hiervoor brengen wij u eenmalig kosten in rekening. Indien een nieuwe rioolaansluiting nodig is, dan deze tijdig aanvragen; een aanvraag rioolaansluiting valt buiten deze omgevingsvergunning en dient daarom apart te worden aangevraagd.
2.	Aansluitpunten	Tijdens sloopwerkzaamheden dienen de bestaande aansluitleidingen op het gemeentelijk hoofdriool ingemeten en

Ons kenmerk 0193ESUITE1223142025
Datum 16 september 2025

afgedopt te worden, zodat deze tijdens verbouw opnieuw gebruikt kunnen worden.

Als er aansluitpunten (wc, wastafel, straatkolk e.d.) beneden het straatpeil aanwezig zijn, dan kan er niet onder vrijval worden aangesloten. Op het terrein dient dan een zelfstandig rioolstelsel te worden aangelegd met een pompput.

3. Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening dient aangelegd, instant gehouden en onderhouden te worden conform de voorwaarden volgend uit de toegevoegde bijlage "Hemelwater infiltratie Zwolle versie januari 2024" en de ingediende situatietekening.

De minimale te realiseren netto bergingscapaciteit is 1.800 liter.

4. Bronbemaling

Maakt u gebruik van bronbemaling? Dan moet u over het lozen van het water contact opnemen met het waterschap. Zie onderstaande link voor contactgegevens van uw waterschap: <https://www.waterschappen.nl/mijn-waterschap/>

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

Op 19 juni 2025 hebben wij u tot en met 17 juli 2025 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens hebben wij op 19 juni 2025 ontvangen en beoordeeld. Wij hebben daardoor voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving te beoordelen.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

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

Doordat er sprake is van een Bouwactiviteit (omgevingsplan) in combinatie met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), wordt de aangevraagde activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan niet separaat behandeld. Dit wordt gecombineerd onder de gevraagde Bouwactiviteit (omgevingsplan).

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt een beslistermijn van twaalf weken in verband met het bindend advies van de gemeenteraad. 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. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd

De gemeenteraad heeft op 15 september 2025 positief geadviseerd over het project. Het advies en de reden waarom de gemeenteraad heeft geadviseerd is opgenomen in de overwegingen bij de bouwactiviteit (omgevingsplan).

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

De gevraagde omgevingsvergunning is geldig tot en met 16 september 2035. 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.

U mag tijdelijk uw project uitvoeren daarna moet u alles weer herstellen

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor een tijdelijk project. U mag van deze omgevingsvergunning gebruik maken tot en met 16 september 2035. Hierna moet u de situatie zoals deze daarvoor was weer herstellen.

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 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen
- Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen
- Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarmee 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 5.36 van de Omgevingswet, waarin staat dat aan een omgevingsvergunning een geldigheidstermijn kan worden gesteld
- Artikel 5.36, lid 2 van Omgevingswet, waarin staat dat bij een tijdelijk project de situatie weer moet herstellen zoals deze daarvoor was
- 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
- Artikel 5.40 lid 2 van de Omgevingswet, waarin de bevoegdheid is genoemd om een omgevingsvergunning in te trekken en in welke situaties dit kan

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 Buitengebied - IJsselzone, Windesheim juncto Buitengebied - IJsselzone, Windesheim, herziening 1

Het voldoet niet aan onderstaande artikel:

- Artikel 6.2 (Agrarisch met waarden - Natuur en landschap)
- Artikel 26.2.1 (Tuin)
- Artikel 31.2.2 onder a (Wonen)
- Artikel 42.2.1 (Waterstaat - Waterstaatkundige functie)

De pré-mantelzorgwoning ligt deels in de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap, deels in de bestemming Tuin, en deels in bestemming Wonen, en in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie.

De pré-mantelzorgwoning is in strijd met bestemmingsomschrijving van voornoemde bestemmingen en in de bestemming Tuin mogen geen gebouwen worden gebouwd. Vanuit de dubbelbestemming Waterstaat- Waterstaatkundige functie mogen tevens geen gebouwen worden gebouwd.

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 (BOPA).

Wij willen voor uw project afwijken van het omgevingsplan

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 beperkend. De planlocatie ligt in het explosie-aandachtsgebied en het gifwolkaandachtsgebied van de IJssel, van waaruit schepen met gevaarlijke stoffen kunnen varen. Er is hier geen voorschriftengebied vastgesteld.

5.1.3 (waterbelangen)

De betrokken waterstaatbeheerder dient advies uit te brengen omdat het gebied binnen een waterstaatkundige functie valt. Er is door Rijkswaterstaat geadviseerd over het bouwplan. Er zijn geen bezwaren tegen het bouwplan. Door Rijkswaterstaat is in 2012 een vergunning afgegeven (met kenmerk RWS/SCV-2012/1498) die op het perceel ophogingen, inclusief bouwwerken mogelijk maakt. Deze vergunning is nog van kracht. Tevens heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Er zijn geen bezwaren en er is geen melding of vergunning nodig.

5.1.4 (gezondheid en milieu)

Niet beperkend.

5.1.5 (landschappelijke- of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed)

Niet beperkend.

5.1.6 (behoud van ruimte voor toekomstige functies)

Niet beperkend.

5.1.7 (behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten)

Niet beperkend.

5.1.8 (toegankelijkheid)

Niet beperkend.

Provinciale instructieregels

Niet van toepassing.

Instructies

Niet van toepassing.

Projectbesluit

Niet van toepassing.

Visies en beleid

Voor een pré-mantelzorgwoning is het pré-mantelzorgbeleid van toepassing. Er wordt voor wat betreft de situering niet voldaan aan de voorwaarden uit het pré-mantelzorgbeleid. De pré-,mantelzorgwoning wordt niet in het achtererfgebied geplaatst en de afstand van de pré-mantelzorgwoning tot de hoofdwoning is ca. 20 meter in plaats van 15 meter. Hier is gebruik gemaakt van de hardheidsclausule omdat er sprake is van een bijzondere situatie: De woning heeft geen achtererfgebied. De tuin laat geen enkel bouwwerk toe (door de bestemming waterstaatkundige functie, opgelegd vanuit Rijkswaterstaat). Uit jurisprudentie blijkt dat er dan geen sprake is van een achtererfgebied.

De voorgestelde oplossing vanuit de initianemer is om de pré-mantelzorgwoning te plaatsen op het naastgelegen perceel. Hiermee komt de pré-mantelzorgwoning op meer dan 15 meter van de woning. Er is een recht van overpad gevestigd op het gebied tussen de pré-mantelzorgwoning en de schuur (zie situatietekening). Het recht van overpad is nodig voor de toegang tot de schuur op perceel 494 (niet in eigendom). Het is dus niet mogelijk om de pre-mantelzorgwoning dichterbij de woning te plaatsen.

Aan alle overige voorwaarden uit het pré-mantelzorgbeleid wordt voldaan.

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

Ruimtelijk gezien heeft het voorstel van de initiatiefnemer de voorkeur. Er kan dan aangesloten worden op de cluster met bestaande bebouwing en de tuin blijft open. Het kenmerken hoofdgebouw, later opgesplitst in meerdere woningen, is goed te zien vanaf de overkant van de IJssel. Hier bevindt zich ook een uitzichtpunt met bank. Tevens kan de pré-mantelzorgwoning door deze situering ingepast worden in het bestaande groen waardoor de impact op het stedenbouwkundige beeld beperkt blijft. Ook het tijdelijke karakter van de aanvraag speelt een rol in de afweging. Vanuit stedenbouw wordt positief geadviseerd.

De woonsituatie

Wordt niet onevenredig aangetast.

De verkeersveiligheid

Wordt niet onevenredig aangetast.

De parkeergelegenheid

Wordt niet onevenredig aangetast. Gezien de situatie in buitengebied, met ruim voldoende buitenruimte voor parkeren, wordt positief geadviseerd.

De sociale veiligheid

Wordt niet onevenredig aangetast.

De milieusituatie

Wordt niet onevenredig aangetast.

De groenstructuur

Wordt niet onevenredig aangetast. De pré-mantelzorgwoning wordt ingepast in het bestaande groen.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Wordt niet onevenredig aangetast.

Conclusie:

Gelet op het bovenstaande is het plan niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Geadviseerd wordt om mee te werken aan het plaatsen van een pré-mantelzorgwoning voor een periode van 10 jaar.

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 voor waterberging

Het project is getoetst aan de regels over waterberging in het omgevingsplan. Aan deze omgevingsvergunning zijn wel voorschriften verbonden. Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat het project voldoet aan Provinciale omgevingsverordening.

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 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 Buitengebied - IJsselzone, Windesheim,

Ons kenmerk 0193ESUITE1223142025
Datum 16 september 2025

- 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

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'.

Ons kenmerk 0193ESUITE1223142025
Datum 16 september 2025

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE1223142025 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.	4 juni 2025	Samenvatting_0193ESUITE1223142025_ ruimtelijk	652016279790176
2.	4 juni 2025	Rap Verslag participatie voor buren	558721730435362
3.	4 juni 2025	Tek aanzichten, plattegrond en 3D mantelzorgwoning 19-11-2024	227759798483000
4.	4 juni 2025	Tek SO-500 Situatietekening_rev.A dd 7-2- 2025	903014047096195
5.	19 juni 2025	Rap_Participatieverslag plaatsen pre mantelzorgwoning en aanbouw	443715157180364
6.	19 juni 2025	Rap_Premantelzorg infiltratie	773608889927917
7.	4 juli 2025	Rap_ infiltratie DR25228 Bijlage 1	813592848086537
8.	10 juli 2025	Bijlage e-mail 20120426 - vergunning 1498 - Lever (beschikking)	541451423825554
9.	10 juli 2025	Bijlage e-mail RWSZ2024-00006510 - Niet-vergunningplichtige activiteit akk	794074320314435
10.	10 juli 2025	VO-500 Situatietekening - riolering	719749583653150
11.	16 juli 2025	VO-500 Situatietekening met infiltratie premantelzorg	769523390924879