

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

De heer G. de Bock
Herfterlaan 14
8026 RA Zwolle

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

Verstuurd per e-mail aan: gerben.debock@gmail.com
info@henkdewilde.com

Uw kenmerk	18.2024
Ons kenmerk	0193ESUITE1624462024
Behandeld	S. Kroes
Datum	__ januari 2025
Onderwerp	Herfterlaan 14: Omgevingsvergunning plaatsen tijdelijke woonunit

Geachte heer De Bock,

U heeft op 6 augustus 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit op het achtererf tijdens het verbouwen van de woonboerderij (voor een periode van 2 jaar) aan Herfterlaan 14, 8026 RA Zwolle. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. 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

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

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.

Ons kenmerk 0193ESUITE1624462024

Datum 11 januari 2025

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.

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.

Ons kenmerk 0193ESUITE1624462024

Datum 11 januari 2025

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	€ 11.000,00

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwactiviteit	2.06.1.1.1 t/m 2.06.1.1.4	€ 517,25
- Buitenplans omgevingsplanactiviteit afwijken regels omgevingsplan gecombineerd met bouwactiviteit	2.06.5.1 t/m 2.06.5.6	€ 500,00
Totaal		€ 1.017,25

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Siegfried Kroes, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE1624462024 noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

Siegfried Kroes
medewerker afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE1624462024 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.

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, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
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.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
6.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, 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.

Ons kenmerk 0193ESUITE1624462024
Datum 11 januari 2025

7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Instandhoudingstermijn

De vergunning wordt verleend met een instandhoudingstermijn van 2 jaar nadat het besluit genomen is.

Na het verstrijken van de instandhoudingstermijn, moet de situatie binnen 3 maanden in de bestaande toestand in overeenstemming worden gebracht.
11. 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.

Ons kenmerk 0193ESUITE1624462024

Datum 11 januari 2025

12. Huishoudelijk afvalwater

- U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een ontstoppingsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens wordt geplaatst. Vanaf dit ontstoppingsstuk wordt het afvalwater afgevoerd naar het afvalwaterriool.
- Het huishoudelijk afvalwater moet met een pvc-leiding worden afgevoerd. De diameter van de leiding moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Eventueel moet een verloopstuk worden gebruikt.
- De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen.
- Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen.
- Wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de soort of in de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater, dan moet u dit opnieuw aan het gemeentebestuur voorleggen.
- Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.

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

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

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

U heeft met de omwonenden overlegd

Voor deze aanvraag heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd

De gemeenteraad heeft op 11 januari 2025 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

De gevraagde omgevingsvergunning is geldig tot en met 11 januari 2027. 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 11 januari 2027. Hierna moet u de situatie zoals deze daarvoor was weer herstellen.

Ons kenmerk 0193ESUITE1624462024

Datum 11 januari 2025

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 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

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 Beheersverordening Buitengebied - Herfte, Wijthmen

Uw project past niet binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan. Wij willen afwijken van de regels van het omgevingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor de volledige motivering zie de activiteit 'afwijken van regels van het omgevingsplan'.

Uw project is niet getoetst aan de welstandeisen

Het project is niet getoetst aan 'redelijke eisen van welstand', omdat het gaat om een tijdelijk bouwwerk.

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.

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 Beheersverordening Buitengebied - Herfte, Wijthmen, bestemming 'Wonen'

Ons kenmerk 0193ESUITE1624462024

Datum 11 januari 2025

- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart

Conclusie

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

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 Beheersverordening Buitengebied - Herfte, Wijthmen

Het voldoet niet aan onderstaande artikel:

In artikel 28.2.2.a is bepaald dat buiten het bouwvlak geen zelfstandige hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. In voorliggend plan wordt een zelfstandige woonunit achter op het erf (buiten het bouwvlak) geplaatst gedurende de periode dat de bestaande woning verbouwd gaat worden.

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

Dit kan, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Algemeen:

Het betreft hier een aanvraag voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit op het achtererf voor de maximale duur van twee jaar. De Natuurwaardenkaart is van toepassing en daardoor is er een bindend advies van de gemeenteraad nodig.

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 gemeente Zwolle omdat buiten het bouwvlak geen zelfstandige hoofdgebouwen mogen worden gebouwd.

Ons kenmerk 0193ESUITE1624462024

Datum 11 januari 2025

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

De instructieregels genoemd in artikel 5.1.2 t/m 5.1.8 zijn 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

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 onaangetast. 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, de verkeersveiligheid, de parkeergelegenheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de groenstructuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het plaatsen van de unit heeft geen nadelige gevolgen op deze aspecten.

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 Beheersverordening Buitengebied - Herfte, Wijthmen, bestemming 'Wonen'.
- 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 activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Ons kenmerk 0193ESUITE1624462024
Datum 11 januari 2025

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE1624462024 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.	28 oktober 2024	Samenvatting_0193ESUITE1624462024_ Ruimtelijk	882641870570627
2.	28 oktober 2024	Tek 18-2024_DO-02_GS_L(09)6 Tijdelijke huisvesting situering dd 26-10-2024	021476448286454
3.	28 oktober 2024	Tek 18-2024_DO-02_GS_L(09)7 Tijdelijke huisvesting unite gevels, 3D, plattegrond, doorsnede dd 26-10-2024	560230061954448