

CONFORM BESLOTEN

Datum 30 mei 2013  
Ons kenmerk OW1305-0282

**Besluit**

Jaargang 2013  
Nummer  
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied - IJsselzone Windesheim

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 30-05-2013

besluit:

1. alle reclamanten in hun zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied – IJsselzone Windesheim " te ontvangen;
2. in te stemmen in te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied – IJsselzone Windesheim ";
3. in te stemmen met de Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Buitengebied – IJsselzone Windesheim ";
4. het bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Buitengebied – IJsselzone Windesheim ";
5. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP10010-0004 met de bijbehorende regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
6. uiterlijk binnen zes weken van dit besluit de vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reactie van de provincie Overijssel daartoe aanleiding geeft;
7. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone Windesheim vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24-06-2013

de voorzitter,

de griffier,

**Beslisnota voor de raad**

Datum 30 mei 2013  
Ons kenmerk OW1305-0282

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied - IJsselzone Windesheim  
Versienummer 1

Portefeuillehouder G. Piek

Informant M. Meijer, G. Tromp  
Eenheid/Afdeling OWA, ECR  
Telefoon 2057, 2360  
Email [m.meijer@zwolle.nl](mailto:m.meijer@zwolle.nl), [gj.tromp@zwolle.nl](mailto:gj.tromp@zwolle.nl)  
Bijlagen 1. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone Windesheim,  
2. Ingediende zienswijzen  
3. Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone Windesheim  
4. Gewijzigd bestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone Windesheim

**De raad wordt voorgesteld te besluiten om:**

1. alle reclamanten in hun zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied – IJsselzone Windesheim ” te ontvangen;
2. in te stemmen in te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Buitengebied – IJsselzone Windesheim ”;
3. in te stemmen met de Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Buitengebied – IJsselzone Windesheim ”;
4. het bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Buitengebied – IJsselzone Windesheim ”;
5. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand [NL.IMRO.0193.BP10010-0004](#) met de bijbehorende regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
6. uiterlijk binnen zes weken van dit besluit de vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reactie van de provincie Overijssel daartoe aanleiding geeft;
7. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone Windesheim vast te stellen;

Datum 30 mei 2013  
Ons kenmerk OW1305-0282

## Toelichting op het voorstel

### **Inleiding**

De bedoeling is dat voor 1 juli 2013 voor het buitengebied nieuwe, geactualiseerde bestemmingsplannen zijn vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is om overeenkomstig het huidige legale gebruik te bestemmen. Indien het oude bestemmingsplan ruimere mogelijkheden geeft, wordt deze mogelijkheid slechts overgenomen indien dit past in de Nota van uitgangspunten voor de bestemmingsplannen buitengebied. Deze Nota is door uw raad vastgesteld op 25 januari 2010. Het buitengebied is in vijf gebieden verdeeld.

Het vierde deelplan betreft het gebied IJsselzone Windesheim. Het plangebied wordt globaal gevormd door de buurtschappen Spoolde, Schelle, Oldeneel, Harculo, alsmede het Engelse Werk, de uiterwaarden van de IJssel, het dorp Windesheim en omgeving, de polder Sekdoorn (tussen de Soestwetering en de Nieuwe Wetering).

Dit ontwerp voorziet in hoofdzaak in een juridisch planologische regeling voor de bestaande situatie.

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone Windesheim heeft van 25 april 2013 tot en met 5 juni 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Bij het opstellen van het plan zijn zoveel mogelijk de bestaande situatie en huidige gebruiksmogelijkheden aangehouden.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdig 24 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Alle schriftelijke zienswijzen zijn als bijlage bij deze beslisnota gevoegd.

### **Beoogd effect**

Het effect van het bestemmingsplan IJsselzone Windesheim is het vastleggen van een actueel juridisch-planologisch kader, met behoud van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur, conform de Nota van uitgangspunten voor de bestemmingsplannen buitengebied.

### **Argumenten**

#### *1. De reclamanten hebben tijdig hun zienswijze ingediend*

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn tijdig 24 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk. Alle schriftelijke zienswijzen zijn als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

*2.1 Met de zienswijzennota legt de gemeente verantwoording af over de manier waarop met de ingediende zienswijzen wordt omgegaan.*

Datum 30 mei 2013  
Ons kenmerk OW1305-0282

De zienswijzennota gaat in op de individuele zienswijzen. De zienswijzen zijn kort samengevat en vervolgens van gemeentelijk commentaar voorzien. Bij de beoordeling en beantwoording daarvan is de door uw raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied de basis.

## *2.2 Enkele zienswijzen leiden tot het gedeeltelijk wijzigen van het bestemmingsplan*

De zienswijzen zijn gericht op diverse onderdelen van het plan. Aan enkele zienswijzen wordt geheel of gedeeltelijk tegemoet gekomen door regels en toelichting op bepaalde punten aan te scherpen. Het gaat hier met name om de zienswijzen van het Waterschap en Rijkswaterstaat. In een aantal gevallen wordt ook tegemoet gekomen aan specifieke wensen met betrekking tot bouwblokken en gebruiksmogelijkheden. Op andere punten zal het bestemmingsplan niet worden aangepast. Daarnaast vragen verschillende zienswijzen om verduidelijking. De zienswijzennota gaat hier dieper op in..

## *3. Recente inzichten geven aanleiding om wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren*

Recente ontwikkelingen en inzichten vormen aanleiding om het plan op enkele punten aan te passen. De wijzigingsnota gaat hier verder op in; de belangrijkste aanpassingen zijn de volgende:

- Het opwekken van duurzame energie wordt in de toekomst steeds belangrijker. Zonnepanelen zijn echter op dit moment alleen op daken toegestaan, terwijl benutting van gronden in het buitengebied ook logisch lijkt. In het licht van de duurzame doelstellingen zullen beperkingen als gevolg van het bestemmingsplan (kosten, procedures, etc) moeten worden opgeheven. Daarom zal in de bestemmingsplannen buitengebied (inmiddels geregeld in het plan Langenholte eo) een afwijkmogelijkheid worden opgenomen om zonnepanelen onder bepaalde voorwaarden toe te staan op agrarische percelen, wanneer het dakoppervlak niet geschikt is.
- Op enkele punten wordt het plan aangepast, zodat het overeenkomt met het bestemmingsplan Zwolle zuidwest en in lijn is met eerder gemaakte afspraken over de begraafplaats Windesheim.

## *4 Op basis van de zienswijzennota en de nota van wijzigingen het bestemmingsplan worden wijzigingen aangebracht in het ontwerp bestemmingsplan*

Zoals onder 2 en 3 aangegeven leiden de zienswijzen en enkele recente beleidsinzichten tot aanpassingen van de plankaart, de regels en de toelichting van het bestemmingsplan. Het plan zal daarom gewijzigd worden vastgesteld.

## *5. Voor het vaststellen van bestemmingsplannen zijn wettelijke eisen van digitalisering van toepassing .*

Sinds de eisen van de digitalisering per 1 januari 2010 zijn gaan gelden, is het nodig om in het raadsbesluit de gewijzigde vaststelling te benoemen in technische bestandsnamen. Naast

Datum 30 mei 2013  
Ons kenmerk OW1305-0282

de digitale vaststelling van het bestemmingsplan, blijft het nodig om de verbeelding (plankaart) ook in papieren vorm vast te stellen.,

*6. De publicatie van de tervisielegging kan niet direct na het raadsbesluit plaatsvinden, omdat het een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan betreft.*

Sinds de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, eerst na zes weken worden gepubliceerd. De reden dat met publicatie moet worden gewacht is het feit dat het voormalige ministerie van VROM en de Provincie zes weken de gelegenheid hebben om aan te geven of zij in de wijzigingen aanleiding zien om een reactieve aanwijzing te geven. Hoewel de wet hierop nog niet is aangepast, bestaat het ministerie van VROM niet meer. Het ministerie van I&M heeft aangegeven geen bemoeienis meer te willen hebben met bestemmingsplanprocedures, als er geen sprake is van een nationaal belang. Blijft alleen de instemming over van de provincie om eerder te publiceren. Pas na afloop van deze zes weken termijn, mag de publicatie van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan verschijnen. De beroepstermijn begint dan te lopen.

*7. Aan de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn geen kosten voor de gemeente verbonden*  
Dit grotendeels conserverende bestemmingsplan brengt geen extra kosten voor de gemeente met zich mee. Het is niet nodig een exploitatieplan op te stellen.

### **Risico's**

Degenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de in het plan aangebrachte wijzigingen.

### **Financiën**

De kosten voor afronding van het plan kunnen worden gedekt binnen het project.

### **Communicatie**

In het proces is op de volgende wijzen met betrokkenen gecommuniceerd en overleg gevoerd:

- Via de wijzerpagina en internet is informatie verstrekt
- Aan zo'n 30 adressen zijn uitsneden van agrarische bouwpercelen ter toetsing gestuurd
- Bij de voorbereiding zijn de Provincie Overijssel en het Waterschap betrokken geweest.
- Belangenpartijen als LTO en Milieuraad zijn in het voortraject geïnformeerd
- Met afvaardigingen van de Buurtschap IJsselzone, Spoolderbelangen, Buurtvereniging Schelle Oldeneel en Plaatselijk Belang Windesheim is overleg gevoerd
- Met de buurgemeenten is afsgestemd

Datum 30 mei 2013  
Ons kenmerk OW1305-0282

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lubeckplein te Zwolle.

**Vervolg**

Na vaststelling door uw raad zullen degenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Peperbus en de Staatscourant. Tevens zal het plan worden geplaatst op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Publicatie van het vaststellingsbesluit zal plaats vinden, zodra de provincie heeft aangegeven dat zij afziet van het indienen van een reactieve aanwijzing en tegen vroegtijdige publicatie geen bezwaar heeft.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen zes weken na publicatie door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Openbaarheid**

Het besluit en het bestemmingsplan is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

drs. H.J. Meijer, burgemeester

drs. O. Dijkstra, secretaris

**Expertisecentrum**  
ECR - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor  
Lübeckplein 2  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
Telefoon (038) 498 23 60  
gj.tromp@zwolle.nl

[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)

## **Nota van zienswijzen**

**Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied - IJsselzone,  
Windesheim**

## Inhoud

|          |                                                                                                           |          |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                                                          | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>Zienswijzen</b>                                                                                        | <b>3</b> |
| 2.1      | S.Miedema, Beukenallee 39, 8041 AX Zwolle                                                                 | 3        |
| 2.2      | Alfa Accountants en Adviseurs, namens dhr. Ruitenbergh, Postbus 18, 8000 AA Zwolle                        | 4        |
| 2.3      | J.H.M. van der Weerd, Kleine Veerweg 11, 8017 BP Zwolle                                                   | 5        |
| 2.4      | C.H Smale en H.J. Smale-Westemeijer, Kleine Veerweg 12 8016 PB Zwolle                                     | 5        |
| 2.5      | Alfa Accountants en Adviseurs, namens fam. Visscher/Erve Slendebroek, Postbus 18, 8000 AA Zwolle          | 6        |
| 2.6      | J.F.G. Wolthuis en M.C. Wolthuis-Janssen. Schellerbergweg 27A 8017 BM Zwolle.                             | 7        |
| 2.7      | Milieuraad Zwolle, Postbus 1582 8001 BN Zwolle                                                            | 8        |
| 2.8      | LTO Noord, Postbus 240, 8031 DX Zwolle                                                                    | 9        |
| 2.9      | Rijkswaterstaat Oost-Nederland, Postbus 9070, 6800 ED Arnhem                                              | 13       |
| 2.10     | Countus, namens J. van den Oort, Postbus 225 7730 AE OMMEN                                                | 14       |
| 2.11     | B. van Duinen, Deventerstraatweg 17, 8012 AA Zwolle                                                       | 16       |
| 2.12     | Fam. T.C. van der Molen Spoolderbergweg 6 8019 BD Zwolle                                                  | 17       |
| 2.13     | A. Bredenhoff, Kleine Veerweg 6 8017 BS Zwolle                                                            | 18       |
| 2.14     | Van Westreenen, namens maatschap Hartemink- Van Staalduijnen, Anthonie Fokkerstraat 1a, 3772 MP Barneveld | 19       |
| 2.15     | Bentham Gratama advocaten, namens A. Lenferink, Postbus 1036, 8001 BA Zwolle                              | 21       |
| 2.16     | Ruitersportcentrum Zwolle, Postbus 40118, 8004 DC Zwolle                                                  | 23       |
| 2.17     | Vitens, Postbus 1205, 8001 BE Zwolle                                                                      | 25       |
| 2.18     | Natuur en Milieu Overijssel, Stationsweg 3, 8011 CZ Zwolle                                                | 27       |
| 2.19     | GDF SUEZ Energie Nederland N.V., Grote Voort 291, 8041 BL Zwolle                                          | 28       |
| 2.20     | Waterschap Groot Salland, Dr. van Thienenweg 1, 8000 AB Zwolle                                            | 30       |
| 2.21     | Exitus, namens mts Groot Koerkamp, postbus 22, 8100 AA Raalte                                             | 31       |
| 2.22     | H. van Pijkeren Meenteweg 36 8041 AV ZWOLLE                                                               | 32       |
| 2.23     | C. Postma en C.J.P. Postma-de Bree, Fabrieksweg 26 8015 PT Zwolle                                         | 34       |
| 2.24     | Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen                                                                    | 34       |



## 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied- IJsselzone, Windesheim heeft met ingang van 25 april 2013 tot en met 5 juni 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lübeckplein te Zwolle. Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, is op woensdag 13 februari 2013 gepubliceerd in de Staatscourant en in de Peperbus. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP10010-0003](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP10010-0003)

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP10010-/NL.IMRO.0193.BP10010-0003/>

Een ieder kon op een computer in het informatiecentrum het digitale plan raadplegen. Daarnaast zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdig 24 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht door. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk. Alle schriftelijke zienswijzen zijn als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

## 2 Zienswijzen

Wij hebben de zienswijzen kort samengevat en van commentaar voorzien.

### 2.1 S.Miedema, Beukenallee 39, 8041 AX Zwolle

#### Samenvatting zienswijze:

#### 1.

Het bouwblok voor het perceel Beukenallee 39 in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie. Argumenten ter onderbouwing van mijn verzoek vindt u hieronder.

Het bouwblok in het ontwerpbestemmingsplan is onveranderd gebleven t.o.v. het oorspronkelijke bouwblok. Het grootste deel van de woning wordt daardoor nu onder de noemer bijgebouwen geschaard als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee is de verhouding hoofdgebouw en bijgebouw, zoals door u benoemd, volledig uit balans. De woning is de afgelopen jaren gemoderniseerd en aan de huidige eisen aangepast. Waarbij de woning één geïntegreerd geheel is geworden en er geen sprake is van bijgebouwen dan wel aanbouwen. Al deze aanpassingen zijn vergund en als zodanig bekend bij de gemeente. Het huidige bouwblok is gebaseerd op de oorspronkelijke kavel voorheen bekend als nr.: 3794. Later is het perceel vergroot met de kavel bekend als nr.: 3795.

In 2007 zijn deze kavels samengevoegd onder nr.: 4512 en is nr.:4510 aan het perceel toegevoegd door de aankoop van grond van de Gemeente Zwolle. Totaal behoort nu ruim 3200m<sup>2</sup> tot de woning. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aan deze kavels nu ook de bestemming wonen toegekend. Het huidige bouwblok van ca. 65m<sup>2</sup>, meer dan 50 jaar geleden bepaald, is van zo'n geringe omvang, ook in vergelijking met de bouwblokken van

de naaste buren, dat het m.i. niet meer voldoet aan de huidige maatstaven voor een vrijstaande woning anno 2013. Daarnaast ben ik van mening dat, de door de tijd ontstane grootte van de kavel, ook een groter bouwblok rechtvaardigt.

#### **Reactie gemeente op 1.**

Het is stedenbouwkundig acceptabel om het bouwblok te vergroten in noordwestelijke richting tot 9 x 14 meter. Het is daarmee qua omvang vergelijkbaar met het bouwblok van de buren.

#### **2.**

In het kader van duurzame energievoorziening bestaat bij ons de wens om een overkapping te realiseren waarop zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Doordat de gemeente de uitbreiding van onze woning als bijgebouwen aanmerkt en wij daarmee reeds maximaal bijgebouwd zouden hebben, is deze wens niet meer realiseerbaar, hetgeen wij zeer betreuren

#### **Reactie gemeente op 2**

Het plaatsen van zonnepanelen op daken van woningen is zonder meer toegestaan. Voor het plaatsen van zonnepanelen op maaiveld wordt ambtshalve een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegevoegd aan de regels van de bestemmingen Wonen en Agrarisch. De energie die met zonnepanelen wordt opgewekt moet voor eigen gebruik zijn. Zonnepanelen mogen uitsluitend op maaiveld worden geplaatst, indien het dak te klein is of de oriëntatie van het dak ongunstig is.

#### Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan zal gedeeltelijk worden gewijzigd.

## **2.2**

### **Alfa Accountants en Adviseurs, namens dhr. Ruitenbergh, Postbus 18, 8000 AA Zwolle**

#### Samenvatting zienswijze:

Door Dhr. Ruitenbergh worden op de locatie aan de Schellerbergweg 0067 6 beperkte landbouwactiviteiten uitgeoefend. Deze activiteiten zijn gericht op de opslag van landbouwmachines en diesel benodigd bij de voederwinning afkomstig van de omliggende in gebruik zijnde landbouwgronden. Deze activiteiten zijn bij de gemeente Zwolle bekend en toegestaan binnen de huidige vergunning. Binnen deze vergunning is het niet mogelijk om dieren met landbouwdoeleinden te huisvesten.

Wij verzoeken u binnen het bestemmingsplan aan te geven dat beperkte landbouwactiviteiten (niet hobbymatig) mogelijk zijn. De ondernemer is niet voornemens om landbouwhuisdieren te gaan huisvesten of activiteiten uit te breiden

#### **Reactie gemeente**

Het perceel van adressant is momenteel opgenomen in het geldende bestemmingsplan Zwolle-zuidwest. Reeds in dit bestemmingsplan was het perceel van adressant bestemd tot Wonen. Het bestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone, Windesheim is een conserverend plan waarin de mogelijkheden van de geldende plannen worden

opgenomen. Dat is in dit geval ook geschied. Er zit geen verschil tussen de mogelijkheden tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan zal niet worden gewijzigd.

## **2.3 J.H.M. van der Weerd, Kleine Veerweg 11, 8017 BP Zwolle**

Samenvatting zienswijze:

Naar aanleiding van het ter inzage liggende bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan heb ik de kaart bekeken. Het blijkt dat een groot deel van de al decennia aanwezige bebouwing op ons perceel s er niet op staat. Ook is er geen rekening gehouden met de bouwvergunning welke op 02-11-04 is verleend en waarvan momenteel de verbouwing nog niet volledig is afgerond, er is sprake van de nodige vertraging. Via deze weg zou ik dan ook willen vragen om het bestemmingsplan aan te passen aan de situatie zoals die momenteel bestaat conform bijgevoegde tekening (bijlage bij de bouwvergunning van 02-11-04) verwerken.

**Reactie gemeente**

Bijbehorende bouwwerken worden niet afzonderlijk aangegeven op de verbeelding. Percelen met burgerwoningen worden voorzien van de bestemming Wonen. Het hoofdgebouw wordt wel voorzien van een bouwblok. De positie van bijbehorende bouwwerken wordt niet gedetailleerd aangegeven. Binnen de bestemming Wonen is voor 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien er op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan meer bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn, is er recht op die grotere oppervlakte. Alle aanwezige bijbehorende bouwwerken bij de woning Kleine Veerweg vallen binnen de bestemming Wonen. Het perceel is daarmee correct bestemd.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan zal niet worden gewijzigd.

## **2.4 C.H Smale en H.J. Smale-Westemeijer, Kleine Veerweg 12 8016 PB Zwolle**

Samenvatting zienswijze:

**1.**

Onze boerderij, zoals u dit aangeeft met cultuur historische waarde, willen wij graag als echte boerderij laten voortbestaan. Wij hebben er alles aan gedaan om deze in stand te houden. Daarover zijn wij ook met onze kinderen in gesprek. Om overname voor hun aantrekkelijk te houden moet er wel voldoende ontwikkelingsruimte via het bouwvlak aanwezig zijn. Kuilplaten en sleufsilos af te breken en daar op een nieuwe stal bouwen is wel een hoop kapitaalvernietiging. Buiten het bouwvlak zal dit dan weer opnieuw gerealiseerd moeten worden. Zonder voeropslag wordt het wel erg moeilijk boeren.

### **Reactie gemeente op 1.**

Het perceel Kleine Veerweg 12 is bestemd conform hetgeen in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied is opgenomen over agrarische bedrijven. Hierin staat dat bedrijven met een omvang van tussen de 10 en de 40 nge (Nederlandse grootte eenheid) voorzien worden van een agrarisch bouwvlak op maat.

Het bedrijf van adressant heeft een omvang 34,4 nge en is daarmee terecht voorzien van een bouwvlak op maat. Alle bestaande bebouwing en voorzieningen voor opslag zijn gesitueerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Dit zou anders zijn, indien er op dit moment een bedrijfsplan aanwezig is waaruit blijkt dat er sprake van een bedrijf van ten minste 40 nge. Er zou dan een bouwvlak van 1,0 hectare opgenomen kunnen worden. Er is echter geen bedrijfsplan ingediend.

### **2.**

De welzijnseisen voor het vee worden de komende jaren aangepast. In onze bestaande jongveestal zijn voor het jongvee 0.5 jaar tot 2 jaar geen ligbedden aanwezig. Dit jongvee ligt nu nog op roosters. In bestaande stal kunnen geen ligbedden worden gerealiseerd, zodat nieuwbouw noodzakelijk wordt. Nieuwe stallen moeten breder zijn vanwege meer ruimte voor de ligbedden. Wij hebben noordelijk van het toegekende bouwvlak ruimte nodig (plm. 75 x 30 m.) voor toekomstige uitbreiding. Dit alles om het bedrijf compact en efficiënt te houden. Dit alles zoals op de terug gestuurde tekening is aangegeven

### **Reactie gemeente op 2**

Indien er een bedrijfsplan wordt ingediend dat aantoont dat er sprake is van een agrarisch bedrijf met een omvang van meer dan 40 nge, kan er gebruik gemaakt worden van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van een agrarisch bouwvlak tot maximaal 1,5 hectare.

### Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan zal niet worden gewijzigd.

## **2.5**

### **Alfa Accountants en Adviseurs, namens fam. Visscher/Erve Slendebroek, Postbus 18, 8000 AA Zwolle**

### Samenvatting zienswijze:

Wij hebben de intekening via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) bestudeerd en komen tot de conclusie dat het ingetekende bouwvlak onvoldoende mogelijkheden biedt voor de plannen van de ondernemer op korte tot middellange termijn.

De ondernemer is voornemens te investeren in nieuwbouw van een melkveestal en een werktuigenberging. Deze duurzame stal kenmerkt zich door mestscheiding waarbij een vaste stromest factie op een mestplaat dient te worden opgeslagen.

Het bouwvlak aan de zijde van de hoogspanning wil de ondernemer verruilen voor bouwvlakruimte aan de zijde van de nieuw te bouwen stal.

Wij verzoeken u het zoekgebied te verleggen zoals op bijgevoegde afbeelding 2 is

aangegeven. Door deze verschuiving treedt er geen vergroting van het te bebouwen oppervlakte op. Tevens zijn wij van mening dat er geen landschappelijke bezwaren zijn om het bouwvlak te verleggen. Een verschuiving van het bouwvlak maakt het mogelijk om voor de ondernemer te investeren in duurzame melkveehuisvesting en hierdoor een blijvend rendabele toekomstig melkveebedrijf te ontwikkelen.

#### **Reactie gemeente**

Het is stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord om het bouwblok van adressant aan te passen conform zijn verzoek.

#### Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt aangepast.

## **2.6**

### **J.F.G. Wolthuis en M.C. Wolthuis-Janssen. Schellerbergweg 27A 8017 BM Zwolle.**

#### Samenvatting zienswijze:

#### **1.**

Voor de gevellijn, dus tussen onze woning en de Schellerbergweg zie ik een lichte kleur groen. Als hiermee wordt bedoeld op "tuin" dan is dat prima. Er zijn echter 4 kleuren groen waarvan er 3 op elkaar lijken. Ik kan uit de kleur en kaart (legenda) niet goed opmaken of er nu wordt bedoeld op tuin, agrarisch en / of recreatie. Verzoek is dus om daar naar te kijken en dit eventueel om te zetten naar Tuin als nu niet het geval zou zijn.

Met betrekking tot de donkerste groene kleur (bestemming groen volgens de legenda, naar ik aanneem: Openbaar Groen) vraag ik me af of de scheiding met mijn perceel (tuin dan wel wonen) wel "midden in de sloot" ligt zoals dat altijd het geval was. Het gaat dan dus om de volledige lengte langs ons perceel aan de rechterzijde (als je op straat staat met het gezicht naar de woning toe). Dit anders graag aanpassen naar de perceelgrens, dus zoals dit voorheen ook lag.

Tenslotte zie ik dat een veel groter deel van ons huidige perceel, maar ook van de percelen naast ons (Schellerbergweg 27-1 en 27-2) en achter ons (dierenweide) van bestemming "Tuin" volledig (!) naar "Wonen (geel) worden gewijzigd. M.i. staat dat absoluut haaks op gespannen voet met het "groene karakter" van dit gebied. Ik ben dan ook pertinent tegen het "oprekken" van de bestemming naar wonen rondom onze woning. Van belang is wellicht dat het perceeltje groen pal achter onze loods (Zwolle K 2678) tzt in mijn bezit zal komen omdat ik daar het eerste recht van koop op heb (bedrag staat ook al vast) sinds 2004. Dit perceel staat bekend als "dierenweide" en wordt door mij als "tuin dan wel groen" gezien. Daar past dus geen bestemming "wonen" op.

#### **Reactie gemeente op 1.**

Dit perceel is gelegen in het plangebied van het geldende bestemmingsplan Zwolle-zuidwest. Een gedeelte van dit plangebied is toegevoegd aan het bestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone, Windesheim, omdat dit deel functioneel bij het buitengebied hoort. Het was de bedoeling om de regeling van het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest volledig over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Er is geconstateerd dat deze omzetting niet geheel correct heeft plaatsgevonden. Dit zal alsnog

worden gecorrigeerd. Daarmee zal er geen verschil meer zal zijn tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan.

**2.**

Ons kantoor (bouwvergunning in 2007, toen ook gebouwd) en ook de loods aan de achterzijde (in 1993 gebouwd met vergunning, dwars op de woning staand) van onze woning ontbreken volledig op de kaart. Deze beiden graag intekenen; volledigheidshalve voeg ik een kopie (op 2 A-4 volledig te zien) bij waarop de volledige situatie, met ook enige afstanden / maten wel is te zien.

**Reactie gemeente op 2**

Bijbehorende bouwwerken worden niet afzonderlijk aangegeven op de verbeelding. Percelen met burgerwoningen worden voorzien van de bestemming Wonen. Het hoofdgebouw wordt wel voorzien van een bouwblok. De positie van bijbehorende bouwwerken wordt niet gedetailleerd aangegeven. Binnen de bestemming Wonen is voor 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien er op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan meer bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn, is er recht op die grotere oppervlakte. Alle aanwezige bijbehorende bouwwerken bij de woning Kleine Veerweg vallen binnen de bestemming Wonen. Het perceel is daarmee correct bestemd.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt aangepast.

**2.7**

**Milieuraad Zwolle, Postbus 1582 8001 BN Zwolle**

Samenvatting zienswijze:

**1.**

De Milieuraad betreurt het conserverende karakter van het bestemmingsplan zodat aan ambities ten aanzien van natuurdoelstellingen geen inhoud gegeven kan worden. De Milieuraad bepleit om in ieder geval de gebieden die aangeduid zijn als agrarisch gebied met natuurwaarden aan te geven als WRO zone. Zodat die gebieden in de toekomst alsnog over kunnen gaan naar een natuurbestemming.

**Reactie gemeente op 1.**

Alle agrarische percelen met natuurlijke waarden, die onderdeel uitmaken van de EHS, zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur.

**2.**

De Milieuraad onderschrijft het beleid ten aanzien van kleine windturbines in de EHS. Plaatsing binnen het bouwblok is ruimtelijk gezien aanvaardbaar. We vragen daarbij wel om de maximale ashoogte op 25 meter te brengen.

**Reactie gemeente op 2**

In de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied is opgenomen dat windturbines zijn toegestaan tot een hoogte van 15 meter. Binnenplannen kan hiervan worden

afgeweken tot maximaal 18 meter. Voor hogere windturbines moeten afzonderlijke procedure worden gevolgd in verband met de effecten op milieu en landschap.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

## **2.8 LTO Noord, Postbus 240, 8031 DX Zwolle**

Samenvatting zienswijze

**1.**

Voor de kwaliteit van het plan en vanwege het agrarisch belang stelt LTO Noord afdeling West-Overijssel het zeer op prijs dat er een plan wordt gemaakt dat op de toekomst van het buitengebied geënt is. De schaalvergroting in de agrarische sector zal blijven toenemen. Ondernemers moeten ook steeds meer voldoen aan welzijnseisen en milieueisen. Het dierenwelzijn vereist in de toekomst meer ruimte per dier dus meer ruimte op het bouwvlak. Daarnaast komt er steeds meer vraag naar energieopwekking op locatie, ook dit vraagt om ruimte. Biovergistingsinstallaties bijvoorbeeld vragen ruimte op het bouwvlak. Een ander aspect is het realiseren van ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Een te krap bouwvlak leidt ertoe dat stallen en schuren dicht op elkaar gebouwd worden of dat men hoger gaat bouwen. Ruimtelijk leidt dat tot ongewenste situaties. LTO Noord pleit voor een flexibele houding van de gemeente. De gemeente geeft aan dat uitbreiding enkel mogelijk is via een bestemmingsplanherziening. Dit betreft paragraaf 3.2.5 van de toelichting met betrekking tot verzuring/vermesting. De gemeente geeft aan dat een uitbreiding van de veestapel van een agrarisch bedrijf kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie van een Natura 2000-gebied. LTO Noord afdeling West-Overijssel vindt het van belang dat de gemeente de toelichting wijzigt in het bestemmingsplan. Er wordt op dit moment gewerkt aan de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) wat ontwikkelingsruimte gaat bieden voor verschillende economische sectoren, waaronder de landbouw. Het gemeentelijk beleid doet alle perspectief die de PAS gaat bieden teniet. Het bestemmingsplan beperkt op deze manier de ontwikkeling van het agrarische bedrijf. Deze regel moet worden verwijderd. Zoals eerder opgemerkt kan het niet de bedoeling zijn bedrijven in de PAS de ruimte wordt gegeven (ecologisch onderbouwd) om die in het bestemmingsplan vooraf al weer weg te nemen.

### **Reactie gemeente op 1**

Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven. Aan alle agrarische bedrijven met een milieuvergunning is een agrarisch bouwvlak toegekend. Het bestemmingsplan bevat een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor de uitbreiding van agrarische bouwvlakken tot 1,5 hectare. En een wijzigingsbevoegdheid tot 2,0 hectare. Aan het verlenen van medewerking zijn voorwaarden verbonden. Onder andere dat kan worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie en er geen sprake is van significant negatieve effecten op de waarde van Natura 2000 gebieden.

Het bestemmingsplan neemt daarmee geen ruimte af die te zijner tijd in de PAS eventueel zal worden toegekend.

**2.**

In het bestemmingsplan wordt de bouwhoogte vastgesteld op 10 meter en een goothoogte van 6 meter voor de bedrijfsgebouwen. De bouwhoogte is niet toereikend voor de toekomstige stallen. Gelet op de schaalvergroting in de melkveehouderij ontstaan er ontwikkelingen inzake nieuwe gebouwen voor het houden van melkkoeien. Enerzijds is dat de opkomst van de serrestal. Anderzijds een compactere maar hogere bouw van ligboxenstallen. Bedrijven groeien de komende jaren door naar 150 d 200 melkkoeien. De keuze is dan bij nieuwbouw het bouwen van een heel lange stal of het bouwen van een bredere maar minder lange stal, waarin meer rijen ligboxen naast elkaar passen. De praktijk leert dat veel voor deze laatste optie gekozen wordt mede ook vanwege diergezondheid. Er worden eisen gesteld aan de leefruimte per dier, voldoende licht en frisse lucht en een beperking van de emissies. LTO Noord afdeling West-Overijssel pleit er voor een bouwhoogte van 12 meter toe te staan bij recht en het artikel 3.2.1 onder j aan te passen.

**Reactie gemeente op 2**

De bouwhoogte van 10 meter is vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied. Voor de vaststelling van deze nota heeft overleg plaatsgevonden met LTO Noord. LTO heeft toen ingestemd met een bouwhoogte van 10 meter.

Het bestemmingsplan bevat een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor een vergroting van de bouwhoogte van agrarische bedrijfsgebouwen tot niet meer dan 15 meter. Bij concrete bouwplannen kan de bouwhoogte hiermee op een relatief eenvoudige wijze worden vergroot.

**3.**

LTO Noord afdeling West-Overijssel is van mening dat de gemeente Zwolle duurzame energie moet stimuleren. LTO Noord afdeling West-Overijssel is van mening dat de gemeente initiatieven op het gebied van windenergie moet stimuleren en mogelijkheden moet bieden voor windmolens. LTO Noord pleit ervoor dat de gemeente de mogelijkheid biedt in het bestemmingsplan om meerdere windturbines toe te staan. LTO Noord pleit ervoor om een ashoogte toe te staan van 40 meter.

**Reactie gemeente op 3**

In de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied is opgenomen dat windturbines zijn toegestaan tot een hoogte van 15 meter. Binnenplannen kan hiervan worden afgeweken tot maximaal 18 meter. Voor hogere windturbines moeten afzonderlijke procedure worden gevolgd in verband met de effecten op milieu en landschap.

**4.**

Vanuit bedrijfsmatig oogpunt kan het gewenst zijn om bij een agrarisch bedrijf een tweede bedrijfswoning te realiseren. Dit betreft veelal grotere bedrijven met meerdere arbeidskrachten. Deze tweede bedrijfswoning is in sommige gevallen noodzakelijk voor controle en toezicht buiten normale werkuren en op niet te voorzien tijdstippen. LTO Noord afdeling West-Overijssel is van mening dat het bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden moet bieden voor het bouwen van een tweede



bedrijfswoning. Hier kan de gemeente voorwaarden aan stellen. In aangrenzende gemeenten wordt deze mogelijkheid ook geboden, zoals in de gemeente Staphorst. Wij verzoeken u 2.2.4.17 van de toelichting te wijzigen en artikel 3.2.1 onder f.

#### **Reactie gemeente op 4**

In de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied is de bouw van een tweede bedrijfswoning uitgesloten. Gezien de huidige technische mogelijkheden zijn tweede bedrijfswoningen nauwelijks meer echt noodzakelijk. Bestaande tweede bedrijfswoningen zijn wel positief bestemd.

#### **5.**

De overheid dient te onderzoeken of er archeologische waarden aanwezig zijn en dan te bepalen welke gebieden beschermingswaardig zijn. LTO Noord is van mening dat verstoringen zoals drainage en ruilverkavelingen moeten uitgesloten worden van de archeologische verwachtingskaart en dat hiervoor geen onderzoeksverplichting voor moet gelden. Wij verzoeken de gemeente artikel 21 aan te passen.

#### **Reactie gemeente op 5**

Op grond van de regels bij de dubbelbestemming Waarde – Archeologie is een omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) nodig voor werken of werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup>.

Voor normaal onderhoud geen omgevingsvergunning nodig. Volgens vast jurisprudentie valt het aanleggen van drainage echter niet onder normaal onderhoud. Dit kan daarom niet worden uitgesloten van een omgevingsvergunning.

Voor ruilverkaveling is binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie geen omgevingsvergunning nodig, omdat de bodem immers niet wordt verstoord op een grotere diepte dan 0,5 meter.

#### **6.**

In paragraaf 2.2.4.8 van de toelichting staat aangegeven dat bloembollenteelt niet mogelijk is onder de agrarische bestemming. Wij achten dit een ontoelaatbare inbreuk op de keuzes die een agrarische ondernemer kan maken. Daarentegen zijn er geen argumenten waarom bloembollenteelt in ruimtelijke zin aan banden gelegd zou moeten worden. LTO Noord afdeling West-Overijssel vindt het van belang dat deze teelt ook mogelijk dient te zijn in het bestemmingsplan. Dit is ook afgesproken naar aanleiding van de Nota van Uitgangspunten. Vanuit deze achtergrond pleiten wij ervoor de toelichting en de planregels aan te passen.

In paragraaf 2.2.4.9 en -10 van de toelichting en artikel 1.25 staat aangegeven dat bestaande kwekerijen als zodanig worden bestemd. De boomkwekerij is een veelzijdige sector en daarvoor is flexibiliteit in planvorming noodzakelijk. Met te strenge eisen worden de boomkwekerijen echter in hun bestaansrecht aangetast. Het ontwerpbestemmingsplan biedt geen enkele flexibiliteit en legt de sector juist op slot. LTO Noord verzoekt de gemeente de boomkwekerij als agrarische bestemming op te nemen

### **Reactie gemeente op 6**

In de regels van de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap is bloembollenteelt niet uitgesloten niet uitgesloten binnen agrarische bedrijfsvoering. Het is ook niet de bedoeling om dat alsnog te doen. Daarom zal paragraaf 2.2.4.8 uit de toelichting worden geschrapt.

### **7.**

LTO Noord afdeling West-Overijssel vindt het van belang dat er omschakeling plaats moet kunnen vinden naar de geitenhouderij en de kalverhouderij. Wij verzoeken de gemeente deze mogelijkheid op te nemen en dit op te nemen in de planregels en de toelichting van 2.2.3.4 aan te passen.

### **Reactie gemeente op 7**

Indien de bedoelde bedrijfsvormen grondgebonden zijn is de gewenste omschakeling mogelijk. Op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied is omschakeling van grondgronden naar niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering uitgesloten. In verband met de milieusituatie in het buitengebied is omschakeling niet wenselijk. Indien de geitenhouderij en de kalverhouderij in de vorm van niet-grondgebonden bedrijfsvoering plaatsvinden, is omschakeling niet mogelijk.

### **8.**

De gemeente stelt voor een maximum van 25 kampeerplaatsen toe te staan bij een minicamping. LTO Noord afdeling West-Overijssel pleit ervoor dit te verhogen naar 40 kampeerplaatsen. Gebleken is in de praktijk dat bij een klein aantal van kampeermiddelen de investeringen in de noodzakelijke voorzieningen niet meer rendabel te maken zijn vanwege de kostenstijgingen van de bouw van die voorzieningen. Ook het wensenpatroon van de kampeerder is onderhevig aan de ontwikkeling in de samenleving, die in de richting gaat van meer comfort en meer ruimte in de voorzieningen. Om ook op de toekomst in te spelen pleit LTO Noord afdeling West-Overijssel om een maximum van 40 kampeerplaatsen toe te staan.

### **Reactie gemeente op 8**

Voor een camping tot 25 kampeermiddelen is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Een camping tot 40 kampeermiddelen is mogelijk door middel van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid.

### **9.**

In paragraaf 2.6.2.3 wordt ingegaan op de foerageergebieden. Vanaf oktober 2013 verdwijnt het regime van de foerageergebieden. LTO Noord verzoekt de gemeente dit dan ook te schrappen uit het bestemmingsplan.

### **Reactie gemeente op 9**

Op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld geldt dit provinciale beleid nog steeds. In de toelichting is bovendien aangegeven dat hieruit echter geen ruimtelijke beperkingen voortkomen.

**10.**

In paragraaf 2.2.4.20 wordt ingegaan op landschap en landbouw en dat het uitgangspunt is dat aantasting van landschapselementen en patronen zoveel mogelijk voorkomen moet worden. LTO Noord afdeling West-Overijssel is van mening dat de gemeente hier flexibel mee om moet gaan. Meer oog voor economische ontwikkeling van het gebied is naar ons inziens van belang. Schaalvergroting en grotere machines zijn in de huidige vrije markt onontkoombaar en kavels zullen daar op aangepast moeten kunnen worden. LTO Noord afdeling West-Overijssel verzoekt de gemeente rekening te houden met de ontwikkelingen in de landbouw.

**Reactie gemeente op 10**

In het bestemmingsplan zijn de nodige flexibiliteitsbepalingen opgenomen ten behoeve van de landbouw. Waar mogelijk zal de gemeente rekening houden met de ontwikkelingen in de landbouw.

**11.**

LTO Noord afdeling West-Overijssel pleit er voor dat paardenbakken aangrenzend aan het bouwvlak wonen toegestaan. Dit in verband met benodigde ruimte. LTO Noord afdeling West-Overijssel pleit ervoor de toelichting van 2.2.4.12 aan te passen en deze mogelijkheden op te nemen in artikel.

**Reactie gemeente op 11**

Indien nieuwe bedrijfsmatige paardenbakken niet mogelijk zijn binnen het bouwvlak, kan gebruik gemaakt worden van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van agrarische bouwvlakken tot 1,5 hectare.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt gedeeltelijk aangepast.

**2.9**

**Rijkswaterstaat Oost-Nederland, Postbus 9070, 6800 ED Arnhem**

Samenvatting zienswijze:

**1.**

Zowel aan de buitendijkse gronden als de waterkeringen heeft u de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" toegekend. Het doel hiervan is om zowel het belang van de waterkering te beschermen als het belang van de buitendijkse gronden voor waterberging en waterafvoer. Dit laatste om ook tegemoet te komen aan de Beleidslijn grote rivieren. Ik verzoek u om voor de buitendijkse gronden een afzonderlijke bestemming "Waterstaat-Waterstaatkundige functie" op te nemen. Enerzijds wordt hiermee een duidelijker onderscheid gemaakt tussen de waterkeringen en de buitendijkse gronden. Anderzijds kunnen er meer specifieke regels worden opgenomen om tegemoet te komen aan de Beleidslijn grote rivieren.

### **Reactie gemeente op 1.**

Het bestemmingsplan wordt aangepast conform het verzoek van Rijkswaterstaat.

### **2.**

Ik verzoek u in de waterparagraaf (5.4) van de toelichting aandacht te besteden aan de Beleidslijn grote rivieren en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Tevens verzoek ik u Rijkswaterstaat te noemen als waterbeheerder van de IJssel.

### **Reactie gemeente op 2**

De toelichting zal worden aangevuld met een passage over de Beleidslijn grote rivieren en het Barro.

### Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt aangepast.

## **2.10**

### **Countus, namens J. van den Oort, Postbus 225 7730 AE OMMEN**

#### Samenvatting zienswijze:

### **1.**

Het bedrijf van de heer Van den Oort is een melkveebedrijf. Op de locatie van dit melkveebedrijf staan diverse bedrijfsgebouwen en de bijbehorende voeropslag. Het bouwblok in het ontwerpbestemmingsplan is 1 ha groot. Zoals op de volgende pagina is te zien, is dit bouwblok nu al vrijwel helemaal vol.

In het ontwerpbestemmingsplan in de regels staat dat ook voeropslagen binnen het bouwblok moeten. Dit betekent dat als de heer Van den Oort het bedrijf wil uitbreiden, hij vrijwel direct een bouwblok vergroting aan moet vragen. Wij verzoeken u daarom het bouwblok nu te vergroten naar 1,5 ha. Het bouwblok in het vigerende bestemmingsplan van 1979 is ook 1,5 ha groot, maar meer vierkant van vorm. De gewenste vorm van het bouwblok is in afbeelding 1 opgenomen.

De heer Van den Oort is van plan aan de noordzijde van het perceel de verplaatsing van het bouwblok te gebruiken voor het bouwen van een gebouw voor bergruimte. Het oude gebouw bij de oude bedrijfswoning (in afbeelding 1 met geel omcirkeld) zal worden gesloopt, deze opslagruimte moet echter wel worden herbouwd. Dit stukje bouwblok komt binnen 50 meter van de burgerwoning Jan van Arkelweg 11 te liggen. Binnen 50 meter van die burgerwoning mag geen opening van een stalruimte zitten. Omdat er alleen opslagruimte wordt gebouwd, is dit milieutechnisch geen probleem en kan het stukje bouwblok aan de westzijde worden verplaatst naar de oostzijde.

### **Reactie gemeente op 1**

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat het geldende bouwblok geen 1,5 hectare is maar 1,2 hectare. Dit is dan ook de oppervlakte die is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De mogelijkheden worden daarmee niet ingeperkt.

Daarnaast is het stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar om het bouwblok aan te passen conform het verzoek van adressant.

**2.**

Wanneer u van mening bent dat het onmogelijk is om het bouwblok van 1,5 ha van het vigerende bestemmingsplan aan te houden, dan verzoekt de heer Van den Oort u om het bouwvlak te verschuiven volgens afbeelding 2.

**Reactie gemeente op 2**

Zoals hiervoor aangegeven is de omvang van het bouwvlak in het nieuwe plan gelijk aan de omvang in het oude plan. Het bouwvlak zal worden aangepast aan het verzoek adressant.

**3.**

De heer Van den Oort is ook eigenaar van Jan van Arkelweg 11. Als onze cliënt het bedrijf in de toekomst heeft overgedragen aan de bedrijfsopvolger, wil de heer Van den Oort in deze burgerwoning gaan wonen. Om te voorkomen dat deze woning richting het bedrijf uitgebreid gaat worden, wil onze cliënt het bestemmingsvlak wonen naar het oosten verschuiven volgens afbeelding 3. Daarnaast lijkt het op de afbeelding met onderliggende luchtfoto dat het bouwvlak niet op de gevel van de woning ligt. Als dit inderdaad het geval is, dan verzoeken wij u dit aan te passen.

**Reactie gemeente op 3**

Het is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar om situatie aan te passen. De verbeelding zal worden gewijzigd.

**4.**

In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat bij een woonbestemming in het buitengebied de oppervlakte van het bijgebouw maximaal 100 m<sup>2</sup> mag bedragen. Voor een woning in het buitengebied met vrij veel erf is deze oppervlakte te klein. Bij een woning in het buitengebied zijn altijd meer machines en gereedschap voor onderhoud van erf en woning aanwezig dan bij een woning in de bebouwde kom. Daarnaast hebben de bewoners van een woning in het buitengebied vrijwel allemaal een auto tot hun beschikking. Het is dus aannemelijk dat er minimaal 2 auto's aanwezig zijn. Een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> voor een bijgebouw is dan te weinig, dat zou betekenen dat bv. gereedschap en maaimachines buiten moeten worden gestald. Om verrommeling van het landschap te voorkomen en er ook voor te zorgen dat de spullen langer meegaan verzoeken wij u de oppervlakte van het bijgebouw te vergroten tot minimaal 150 m<sup>2</sup>.

**Reactie gemeente op 4**

In de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van uitgangspunten is vastgelegd dat maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken bij woningen zijn toegestaan. Dit is al een aanzienlijke verruiming ten opzichte van het vorige bestemmingsplan gebied. Uit landschappelijk oogpunt is een verdere verruiming van de bijgebouwenregeling niet gewenst. Dit zou leiden tot ongewenste verdichting van het buiten

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt gedeeltelijk aangepast.

## 2.11

### **B. van Duinen, Deventerstraatweg 17, 8012 AA Zwolle**

#### Samenvatting zienswijze:

Wij, eigenaar F.J.Kamphuis en namens tuinders Bruenskamp Bram van Duinen, hebben op 12 februari 2012 een zienswijze ingediend tegen de actualisatie van de Omgevingsvisie Overijssel. In de onderbouwing hebben wij aangegeven, dat de opgenomen bestemming in de EHS van bestaande natuur voor ons tuingebied Schellerwade, historisch niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie.

Kort gezegd, het gebied is al voor de tweede wereldoorlog in gebruik geweest als bedrijfsterrein, jachtterrein, landschappelijke en groentetuin en is na de aankoop van het terrein in 1996 door F.Kamphuis, voortgezet als landschappelijk tuingebied met op dit moment een zevental huurders. Dat gebruik, inclusief de aanwezige tuingerelateerde gebouwtjes zouden wij opgenomen willen zien in het bestemmingsplan. De bestemming Natuur staat op de manier, waarop het nu is opgenomen in dit bestemmingsplan dit gebruik niet toe.

#### **Reactie gemeente**

Het gebruik van het betreffende perceel dat adressant omschrijft, is voor zover juridisch mogelijk, positief bestemd in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied - IJsselzone, Windesheim.

Het merendeel van dit perceel is momenteel in gebruik ten behoeve van de natuur. Vandaar dat gekozen voor deze (hoofd)bestemming. In de regels is tevens opgenomen dat binnen de bestemming Natuur ondergeschikt gebruik is toegestaan voor:

- a. wegen en paden;
- b. parkeervoorzieningen
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. infrastructurele voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. agrarisch medegebruik;
- h. opgaande beplanting vanaf een hoogte van 0,30 meter en bomen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- i. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie, behalve ter plaatse van de functieaanduiding, 'recreatie - uitgesloten';
- j. educatief medegebruik;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

He gebruik ten behoeve als tuingebied valt onder "agrarisch medegebruik" en/of "recreatief medegebruik" (mits ondergeschikt). Wegen en paden, groenvoorzieningen, sloten e.d. zijn ook toegestaan (mits ondergeschikt).

In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel van adressant daarmee qua gebruik goed geregeld.

De aanwezige gebouwtjes zijn niet positief bestemd, omdat niet is aangetoond dat ze

legaal zijn opgericht. Indien dit alsnog kan worden aangetoond vallen ze onder het overgangsrecht en kunnen ze gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

## 2.12

### **Fam. T.C. van der Molen Spoolderbergweg 6 8019 BD Zwolle**

Samenvatting zienswijze:

Wij hebben kennis genomen van het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied-IJsselzone Windesheim. In het bestemmingsplan ontbreekt onze schuur/stal op perceel 4512 (voorheen deel uitmakende van perceel 4479, Gemeente Zwollerkerspel sectie M). Deze is gelegen achter onze woning aan de Spoolderbergweg 6.

Beide percelen zijn in ons bezit en het betreffend gebouw is in gebruik als schuur. In het voorliggend ontwerp ligt de schuur in het bestemmingsplan Buitengebied-IJsselzone en onze woning maakt deel uit van het bestemmingsplan Spoolde Zuid. Wij verzoeken u aan deze schuur de woonbestemming toe te wijzen behorende bij onze woning als bijgebouw.

De schuur staat hier al meer dan 30 jaren, de exacte bouwdatum is bij ons niet bekend. Deze schuur van ongeveer 110 m2 staat recht achter ons woonperceel zoals u in de bijlagen op de (lucht) foto (1) en kaart (2) kunt zien.

#### **Reactie gemeente**

Op grond van het Structuurplan Zwolle maakt het perceel waarop de betreffende schuur staat onderdeel uit van het buitengebied. Het is stedenbouwkundig en landschappelijk niet gewenst om dit deel aan het stedelijk gebied c.q. de bestemming Wonen toe te voegen.

Uit archiefonderzoek is niet gebleken dat de schuur legaal is opgericht. Dit betekent echter niet dat met zekerheid gesteld kan worden dat de schuur zonder bouwvergunning is gebouwd. Daarom is het aanvaardbaar om het overgangsrecht van toepassing te verklaren op deze schuur. Dat betekent dat de schuur gedeeltelijk mag worden vernieuwd of veranderd.

Daarnaast is het ook mogelijk om de schuur af te breken en te herbouwen binnen de geldende Woonbestemming in het bestemmingsplan Spoolde-zuid, omdat dit een landschappelijke verbetering zou betekenen. Als hiervoor een aanvraag wordt ingediend zal op dat moment bekeken worden wat een aanvaardbare omvang van de nieuwe schuur is welke procedure nodig is.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

## 2.13

### A. Bredenhoff, Kleine Veerweg 6 8017 BS Zwolle

#### Samenvatting zienswijze:

##### 1.

De kwalificatie van Kleine Veerweg nummer 4 als monument lijkt mij in dat licht een brug te ver. Het is zo'n 15 jaar geleden volledig herbouwd, weliswaar in dezelfde stijl, maar oude balk- en bouwelementen die men verwacht had te hergebruiken bleken dat niet te zijn of van inferieure kwaliteit. Ik heb het altijd betreurd dat niet gelijktijdig de oude vervallen schuur die ervoor staat niet is meegenomen in de herbouw. De schuur staat er nog altijd; er is inmiddels een bouwvergunning afgegeven voor de herbouw van het dak. Deze verbouwing is tot een langdurige zaak geworden, waarbij de oude muren een ieder een doom in het oog zijn bij de entree van de Kleine Veerweg. Ik durf dit zo te benoemen omdat de herbouw van de boerderij mede bekostigd is door de gemeenschap door middel van subsidie met een bedrag welke de vijf cijfers te boven gaat.

#### **Reactie gemeente op 1.**

In het bestemmingsplan is geen enkel pand gekwalificeerd als monument. Wel zijn panden die cultuurhistorisch waardevol zijn voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. De waardevolle elementen van dit perceel zijn omschreven in bijlage 2 bij de regels. Verder kan de daadwerkelijke voltooiing van bouwwerken niet worden afgedwongen door middel van een bestemmingsplan. Hierdoor geldt een afzonderlijk (handhavings)traject.

##### 2.

De andere kwalificatie welke U voor de boerderijen hanteert is die welke cultuurhistorische waarde hebben. Op het lijstje van de Kleine Veerweg miste ik nummer 8, ooit in het bezit van het voorgeslacht van ondergetekende. De boerderij uit de negentiende eeuw is weliswaar verbouwd in de zeventigerjaren tot woonboerderij, maar het aanzicht naar de wegkant toe is nog origineel en het geheel is te vergelijken met diverse verbouwde boerderijen die ook aan de Kleine Veerweg staan en wel de cultuurhistorische kwalificatie hebben.. Zo is mij uit de overlevering bekend dat er ooit een klein kruidenierswinkeltje in was, als mede dat de vroegere bewoner gelegenheid gaf voor knippen en scheren. Cultuurhistorisch erfgoed in mijn ogen en van belang omdat de huidige eigenaar ooit met de gedachte heeft gespeeld een gezichtsbepalende verbouwing te doen welke in mijn ogen een negatief effect zal hebben vergeleken met de huidige situatie.

#### **Reactie gemeente op 2**

Het Oversticht heeft alle cultuurhistorische boerderijen geïnventariseerd. Alleen de panden met de hoogste kwalificatie zijn voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. Het pand Kleine Veerweg 8 voldeed niet aan de criteria voor een dergelijke dubbelbestemming en is daarom als zodanig bestemd.



### 3.

Vervolgens ben ik het helemaal eens met uw uitgangspunt om geen nieuwe woningen in dit gebied te bouwen. Toch heb ik hiermee te maken, want zoals u bekend zal zijn heeft de familie Westemeijer vergunning om een werktuigenschuur, een veestal en een woning te bouwen tussen nummer vier en nummer zes aan de Kleine Veerweg. Voor het voortbestaan van hun bedrijf is het een volstrekt overbodige zaak geworden. Eind vorig jaar, langer dan een jaar na het afgeven van de vergunning is er de werktuigenschuur gebouwd. Signalen, dat de rest ook binnen afzienbare tijd gebouwd wordt, zijn er niet. Dit brengt me tot het volgende voorstel. Volgend op de afgifte van een bouwvergunning dient binnen afzienbare tijd - stel een jaar - een integraal bouwplan met financiering en aannemerscontracten aan de gemeente overlegd te worden; zo niet dan zal de vergunning nietig verklaard worden. Dit temeer daar een vergelijkend geval speelt waarbij na anderhalf jaar nog geen spade in de grond gezet is. Als medebewoner en directe buur hangt mij nu een jarenlange onzekerheid boven het hoofd wanneer er wel of gedeeltelijk gebouwd zal worden.. Het verwerven van een bouwvergunning schept verplichtingen om op redelijke termijn uitvoering daaraan te geven, vooral in zo'n kwetsbaar en landelijk gebied als de IJsselzone.

#### **Reactie gemeente op 3**

In het geval van de familie Westemeijer gaat het om verplaatsing van een agrarisch bedrijf ten gevolge van de uiterwaardvergraving Scheller en Oldeneler Buitenwaarden. Hiervoor is recent een specifiek bestemmingsplan opgesteld dat inmiddels onherroepelijk is. In dit plan is het oude agrarische bouwvlak wegbestemd en verplaatst naar de Kleine Veerweg. In het bestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone, Windesheim is het agrarische bouwvlak opgenomen zoals dat al in het geldende bestemmingsplan Scheller en Oldeneler Buitenwaarden was geregeld. Per saldo is er daarom geen sprake van extra bebouwing in het buitengebied.

Verder kan de uitvoering van bouwwerken waarvoor een bouwvergunning is afgegeven niet worden afgedwongen door middel van een bestemmingsplan. Hierdoor geldt een afzonderlijk (handhavings)traject.

#### Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

## 2.14

### **Van Westreenen, namens maatschap Hartemink-Van Staalduijnen, Anthonie Fokkerstraat 1a, 3772 MP Barneveld**

#### Samenvatting zienswijze:

#### 1.

In het hele bestemmingsplan kan het college bij een vergunning nadere eisen stellen of is bij verschillende afwijking- en wijzigingsbevoegdheden een standaard afwegingskader opgenomen. Het afwegingskader verlangd op voorhand een volledige toetsing, zonder de nut en noodzaak hiervan te beoordelen. Er moet onderzoek worden verricht naar een groot aantal aspecten.

Dit brengt een behoorlijke bureaucratie met zich mee, verlangt veel ambtelijke inzet, werkt kosten verhogend voor burger en ondernemer, leidt tot interne strijdigheid in regelgeving en leidt bovendien nog eens tot grote vertraging in procedures. Onderzoek zou slechts moeten kunnen worden verlangd, wanneer een specifieke situatie hierom vraagt.

#### **Reactie gemeente op 1.**

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat het om bevoegdheden gaat en niet om verplichtingen. Per geval wordt bekeken of het al dan niet nodig is eisen te stellen aan bepaalde aspecten.

Verder is in de regels bepaald dat de genoemde zaken niet onevenredig worden aangetast. Dat hoeft niet per definitie door uitgebreid onderzoek naar al die zaken. Soms kan simpelweg worden volstaan met de constatering dat een bepaald aspect in een specifiek geval niet van toepassing is. Alleen aan de relevante aspecten moet aandacht worden besteed.

#### **2.**

De gronden rondom het bedrijf zijn in gebruik van cliënt. Op deze gronden zijn enkele bomen bestemd met de bestemming 'Bos'. Zie hiervoor de aangepijlde gronden in afbeelding 2. Volledigheidshalve willen wij opmerken dat een solitaire boom, niet valt aan te merken als een bos. Daarbij is het ongewenst en leidt tot een forse waardevermindering van de landbouwgrond. De gronden rondom de stam (onder de kruin) en binnen het opgenomen bestemmingsvlak zijn al jaren voorzien van gras en in normaal regulier gebruik als landbouwgrond. Het op deze wijze bestemmen van deze gronden leidt ertoe dat het gebruik van de gronden rondom de stam van de boom, leidt direct tot een strijdig gebruik. Wij verzoeken u derhalve dringend om op de percelen van cliënt de gronden rondom de solitaire bomen niet te bestemmen als 'bos'.

#### **Reactie gemeente op 2**

De enkele bomen, of solitaire bomen waar in de zienswijze over wordt gesproken zijn in werkelijkheid drie kleine ronde bosperceeltjes en komen ook als zodanig op topografische kaarten voor. Het zijn zogenaamde clumps en bepalen in hoge mate het landgoedachtige karakter van het landschap ter plaatse. De bestemming Bos dient mede tot behoud van deze karakteristieke clumps. Bovendien zijn deze clumps ook op de natuurbeleidskaart van de Omgevingsvisie Overijssel ook als bos aangeduid.

#### **3.**

Met het voorgaande in acht nemende wenst cliënt een bouwvlak dat aansluit op de ontwikkelingswensen voor het bedrijf. Op onderstaande afbeelding is het gewenste bouwvlak weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de gewenste uitbreidingen, alsmede met de wens om de compactheid van een bedrijf na te streven. Het uitbreiden van een bestaande stal heeft ruimtelijk minder impact op de omgeving, dan wanneer een volledige nieuwe ligboxenstal zou worden opgericht.

#### **Reactie gemeente op 3**

De uitbreiding van het bouwvlak aan in zuidelijke richting is stedenbouwkundig en landschappelijk niet aanvaardbaar. Uitbreiding aan de zijde van de weg is wel acceptabel. Het bouwvlak zal daarom aan de wegzijde worden uitgebreid

Andere uitbreidingen moeten worden opgelost binnen het opgenomen bouwvlak of er moet gebruik gemaakt worden van de afwijkingsbevoegdheid tot het vergroten van het bouwvlak tot maximaal 1,5 hectare. Als er een concreet bouwplan is zal overleg moeten plaats vinden over de uitbreidingsrichting.

## **2.15 Benthem Gratama advocaten, namens A. Lenferink, Postbus 1036, 8001 BA Zwolle**

### Samenvatting zienswijze:

#### **1.**

In dit plan krijgt het perceel een woonbestemming. Een woonbestemming kent, waar het gaat om de bijgebouwen, echter een enorme beperking. Daar waar het onder de oude bestemming mogelijk was binnen het bouwblok bijgebouwen bij te bouwen geldt in het onderhavige ontwerp een beperking. Binnen de bestemming wonen mogen alle gesloopte bijgebouwen tot 250 m<sup>2</sup> worden herbouwd. Deze herbouw mogelijkheid geldt ook voor bijgebouwen die recent zijn gesloopt. Feitelijk is er sprake van 108m<sup>2</sup> bijgebouwen, dit oppervlak kan nog worden verhoogd met aan te tonen recente gesloopte bouwwerken.

Deze oppervlaktes beperken Lenferink in zijn mogelijkheden.

U streeft er naar een conserverend bestemmingsplan vast te stellen. In het onderhavige geval wijkt u van dit principe af. U kijkt zo lijkt het niet naar de individuele gevallen en de daarmee samenhangende situaties. Zonder nadere motivering wordt voor het perceel van Lenferink een woonbestemming vastgesteld! Hoezo een woonbestemming, er is gewoon nog altijd sprake van de oude bestemming (waaronder de vergunning is verleend) en de daarbij behorende voorwaarden voor wat betreft bijgebouwen. Er is geen enkele aanleiding nu alsnog een woonbestemming vast te stellen. Zou dit nodig zijn geweest dan had in 2010 een wijzigingsprocedure moeten zijn doorlopen. Wat nu wel aan de orde is, is de vaststelling van een conserverend bestemmingsplan. In het onderhavige geval leidt dit echter niet tot het conserveren van een toestand maar tot een achteruitgang. Indien u de bestemming al wenst te wijzigen dient u maatwerk te leveren. U dient in dat geval uit te gaan van andere voorwaarden voor wat betreft de bijgebouwen. Dit laatste past ook binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Thans bestaat voor cliënt niet de mogelijkheid bijgebouwen op te richten die in verhouding staan met het hoofdgebouw. U zou (bijvoorbeeld) het woonoppervlak in zijn geheel moeten weergeven en vervolgens de bijgebouwen op maat aanpassen. Zou u hiertoe overgaan dan levert u maatwerk gericht op de landschappelijke invulling van het buitengebied.

#### **Reactie gemeente op 1.**

In het oude bestemmingsplan was het betreffende perceel voorzien van een agrarisch bouwvlak. Het gebruik als agrarisch bedrijf is momenteel niet meer aan de orde. Op het perceel Kleine Veerweg 19 rust geen milieuvergunning meer die een agrarisch bedrijfsvoering toe staat. Als een perceel niet meer gebruikt wordt conform de bestemming, moet bestemd worden conform het feitelijk gebruik. In dit geval is dat Wonen.

In de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied is bepaald dat per woning 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken zijn

toegestaan. Dit is al een aanzienlijke verruiming ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Om te voorkomen dat bijbehorende boven een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> onder het overgangsrecht komen te vallen is in het nieuwe bestemmingsplan bepaald dat indien die oppervlakte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan groter is dan 100 m<sup>2</sup>, mag die grotere oppervlakte worden gehandhaafd op dezelfde plaats; Adressant wordt op deze wijze niet beperkt in zijn mogelijkheden ten aanzien van het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

Uit landschappelijk oogpunt is een verdere verruiming van de bijgebouwenregeling niet gewenst. Dit zou leiden tot ongewenste verdichting van het buitengebied.

Verder is het hoofdgebouw op het perceel Kleine Veerweg 19 voorzien van een bouwvlak. Deze wijze van bestemmen is niet anders dan bij vergelijkbare percelen in het bestemmingsplan, waar in het verleden een agrarisch bedrijf was gevestigd. Ruimtelijk gezien is er geen aanleiding om voor het perceel Kleine Veerweg een andere regeling op te nemen dan voor andere percelen met de bestemming Wonen.

## 2.

Er bestaan ook een aantal andere mogelijkheden waarbinnen cliënt de uitvoering van zijn plannen kan realiseren. Het perceel zou ook een agrarische bestemming kunnen houden. De vraag is namelijk of gelet op de bovenstaand genoemde feiten en omstandigheden de agrarische bestemming niet moet worden gehandhaafd. Wat is de grondslag om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming? De verleende bouwvergunning kan hiervoor niet als grondslag dienen. Cliënt voldoet ook aan de door u gestelde norm (10 NGE) om een agrarische bestemming te kunnen "verkrijgen". U zou gelet hierop wellicht zelfs gehouden zijn een agrarische bestemming vast te stellen. Wellicht ten overvloede stelde cliënt vast dat de thans door u voorgestelde redactie van de bestemming agrarisch met zich brengt dat cliënt als hoofdactiviteit geen agrarisch activiteit behoeft uit te voeren. Cliënt meent dat de omschrijving zoals opgenomen met zich meebrengt dat indien aan de genoemde norm van 10 NGE wordt voldaan een agrarische bestemming kan worden bepaald. Onder de bestemming agrarisch kan cliënt invulling geven aan de genoemde plannen, ook waar het betreft de bijgebouwen

## Reactie gemeente op 2

Zoals in de reactie onder 1 al is aangegeven worden uitsluitend agrarische bouwvlakken toegekend aan percelen met een recente milieuvergunning voor een agrarisch bedrijf vanaf een omvang van 10 nge. Op het perceel Kleine Veerweg 19 rust geen geldige milieuvergunning, zodat er geen agrarisch bouwvlak kan worden toegekend. Adressant heeft ook niet aangetoond, bijvoorbeeld door middel van een bedrijfsplan, dat er hier sprake is van een agrarisch bedrijf.

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om een woonlocatie te wijzigen ten behoeve van een agrarisch bedrijf, mits aan de hand van een bedrijfsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Het is bovendien nog maar de vraag of voor een agrarisch bedrijf de benodigde vergunning afgegeven kunnen worden, gelet op de ligging bij een Natura 2000 gebied. De uitvoerbaarheid van een agrarische bestemming staat daarmee niet op voorhand vast.

## 3.

In uw ontwerp plan en ook in uw notitie van uitgangspunten spreekt u over de bestemming Landhuis. De omvang van het perceel van cliënt en de hierop thans reeds opgerichte bijgebouwen brengt met zich mee dat cliënt van mening is dat zijn perceel ook even zo goed deze bestemming zou kunnen krijgen. Ook deze bestemming biedt de mogelijkheid de meest gewenste ruimtelijke inrichting mogelijk te maken.

### **Reactie gemeente op 3**

De bestemming Landhuis wordt uitsluitend toegekend aan percelen in het geldende bestemmingsplan al over de bestemming Landhuis beschikken en daarmee over bestaande rechten beschikken.

### **5.**

Voor de volledigheid nog het volgende. Cliënt is van oordeel dat zijn bouwblok op onjuiste wijze in de verbeelding is weergegeven, althans te klein is weergegeven. Daarnaast is cliënt van oordeel dat ten onrechte de bestaande bijgebouwen niet als zodanig in de verbeelding zijn aangeduid.

### **Reactie gemeente op 5**

Het bouwblok is toegekend aan het hoofdgebouw. Bijgebouwen worden niet specifiek aangegeven, maar zijn overal toegestaan binnen de bestemming Wonen tot de aangegeven oppervlaktemaat.

### Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

## **2.16**

### **Ruitersportcentrum Zwolle, Postbus 40118, 8004 DC Zwolle**

Ruitersportcentrum Zwolle had in eerste instantie een zienswijze ingediend tegen de projectomgevingsvergunning Hollewandsweg 28. De verwerking hiervan heeft dermate lang op zich laten wachten dat deze vergunning inmiddels is "ingehaald" door het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone, Windesheim. In overleg met adressant wordt de zienswijze tegen de projectomgevingsvergunning thans aangemerkt als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.

### Samenvatting zienswijze:

### **1.**

In de zienswijze wordt aangegeven dat het agrarisch bedrijf aan de Hollewandsweg 28 te rangschikken is onder het type gebruiksgerichte paardenhouderij en niet aan te merken is als een manage of een productiegerichte paardenhouderij.

### **Reactie gemeente op 1.**

Het bedrijf op het perceel Hollewandsweg 28 is een gebruiksgerichte paardenhouderij en is daarom ook als zodanig bestemd. Dit blijkt uit het bedrijfsplan voor dit bedrijf..

**2.**

Adressant stelt dat blijkens advertenties paarden worden verhuurd en dat er rijlessen worden gegeven aan de Hollewandsweg 28. Dit valt volgens Ruitersportcentrum Zwolle onder manegeactiviteiten en is dan in strijd met het geldende bestemmingsplan en de typering als gebruiksgerichte paardenhouderij.

**Reactie gemeente op 2**

De hoofdactiviteit op het perceel Hollewandsweg 28 is gebruiksgerichte paardenhouderij. Uit het bedrijfsplan voor dit perceel blijkt dat het geven van lessen niet aan de orde is. Voor derden die in de rijbak een paard of pony berijden, geldt zelfredzaamheid als uitgangspunt. Hiervoor worden bepaalde basisvaardigheden als vereiste gesteld. Indien deze vaardigheden er niet zijn, wordt geadviseerd om elders lessen te volgen. Evenmin worden er wedstrijden georganiseerd. Van manegeactiviteiten is dus geen sprake.

**3.**

Ruitersportcentrum Zwolle stelt huurders van paarden in de buitenbak rijden en dat de loods voor agrarisch bedrijf bij slecht weer in de winter gebruikt wordt als overdekte rijhal.

**Reactie gemeente op 3**

Dit gebruik is toegestaan binnen de bestemming. Het betreft gebruik ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij,

**4.**

Ruitersportcentrum Zwolle vreest dat het buitengebied behoorlijk zal verstedelijken doordat blijkens de nota van uitgangspunten een rijhal bij een gebruiksgerichte paardenhouderij gebouwd mag worden.

**Reactie gemeente op 4**

Bij een gebruiksgerichte paardenhouderij is één rijhal toegestaan. In dit geval is de rijhal al aanwezig. De omvang van het bouwblok is afgestemd op de bestaande bebouwing. Binnen dit bouwvlak is geen ruimte voor nog een rijhal.

**5.**

Ruitersportcentrum Zwolle is van mening dat er niet gesproken kan worden van een nevenactiviteit die het gebruik van de loods als rijhal rechtvaardigen.

**Reactie gemeente op 5**

Het perceel Hollewandsweg 82, inclusief de rijhal, wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij. Zoals in de gemeentelijke reactie onder 2 al is aangegeven, is er geen sprake van manegeactiviteiten.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt gedeeltelijk aangepast.

## **2.17 Vitens, Postbus 1205, 8001 BE Zwolle**

### Samenvatting zienswijze:

#### **1.**

In de toelichting wordt de omgevingsvisie en omgevingsverordening van de Provincie Overijssel genoemd en wordt kort ingegaan op de doelstelling ervan. Wij verbazen ons erover dat het grondwaterbeschermingsbeleid en de bijbehorende regelgeving niet aangestipt worden in dit deel van de toelichting, temeer omdat het de verschillende beschermingszones een flink deel van het plangebied bestrijken.

#### **Reactie gemeente op 1.**

In paragraaf 4.2.7 van de toelichting wordt hier reeds op ingegaan.

#### **2.**

Op pag. 17 van de toelichting stelt u het volgende:

De noordelijk putten van de huidige drinkwaterwinning Engelse Werk zijn in 2010 gesloten. Hiervoor in de plaats komen een aantal putten ten zuiden van de huidige locatie. De totale capaciteit van de winning daalt daarmee. Wij willen daar graag aan toevoegen dat wij in samenwerking met uw gemeente er naar streven om de capaciteit van de winning weer terug te brengen op het oorspronkelijke niveau, een en ander conform de samenwerkingsovereenkomst die wij in 2003 met uw gemeente gesloten hebben in het kader van de Integrale Variant Zwolle (IVZ).

#### **Reactie gemeente op 2**

De toelichting zal worden aangevuld.

#### **3.**

In de omgevingsverordening van de provincie Overijssel zijn ter bescherming van het grondwater voor de productie van drinkwater een aantal zones aangewezen: waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, intrekgebied en boringsvrije zone. In uw ontwerpbestemmingsplan is alleen het grondwaterbeschermingsgebied opgenomen. Zoals u in de toelichting op pag. 17 aangeeft wil Vitens vervuilende activiteiten rondom haar winningen zoveel mogelijk weren door middel van het opnemen van het intrekgebied (100-jaars grens) rond winningen in het bestemmingsplan. Wij verzoeken u daarom ook het intrekgebied op te nemen in de verbeelding (plankaart), de toelichting en de regels. Voor de begrenzing ervan verwijzen wij naar de kaart behorende bij de omgevingsvisie/omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

#### **Reactie gemeente op 3**

Over de wijze van bestemmen van de intrekgebieden, het grondwaterbeschermingsgebieden en de boringsvrije zones heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Overijssel. De hierover gemaakte afspraken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt. Intrekgebieden maken onderdeel uit van de gebiedsaanduiding Milieuzone – grondwaterschermingsgebied en zijn op deze wijze voldoende beschermd.

Op kaart 8, die als bijlage 8 bij de toelichting is opgenomen, is te zien waar het intrekgebied ligt en waar het grondwaterbeschermingsgebied ligt.

**4.**

Daarnaast zijn op de kaart bij de omgevingsverordening waterwingebieden opgenomen. Dit zijn de gebieden waar de feitelijke waterwinning plaatsvindt. Onder verwijzing naar de omgevingsverordening waarin onder artikel 2.13.2.(Waterwingebieden) het volgende is opgenomen: Bestemmingsplannen voorzien in een specifieke aanduiding voor waterwingebieden, verzoeken wij u deze gebieden in het bestemmingsplan op te nemen.

**Reactie gemeente op 4**

Het waterwingebied Engelse Werk wordt beschermd door middel van de gebiedsaanduiding Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied.

**5.**

In paragraaf 4.2.7 van de toelichting geeft u aan dat de boringsvrije zone niet van toepassing is op het plangebied. Dat is niet correct. Het gebied tussen de Meenteweg en de Rijksweg A28 is in de omgevingsvisie aangewezen als boringsvrije zone. Wij verzoeken u dit gebied op te nemen in de verbeelding (plankaart). Voor de juiste begrenzing verwijzen wij u naar de kaart bij de omgevingsvisie van de provincie.

**Reactie gemeente op 5**

De toelichting zal hierop worden aangepast.

Met de provincie Overijssel is afgesproken dat boringsvrije zones niet op de plankaart te hoeven worden opgenomen.

**6.**

In artikel 48 van de regels worden regels voor het grondwaterbeschermingsgebied genoemd. In 48.5.1 worden de verboden werkzaamheden genoemd. Het betreft vooral werkzaamheden waarbij dieper in de grond gewerkt wordt. Omdat het aanleggen van pompputten en leidingen inherent verbonden is aan de productie van drinkwater verzoeken wij u om in ieder geval voor het waterwinterrein maar bij voorkeur ook voor het grondwaterbeschermingsgebied aan de lijst met toegestane werkzaamheden (art 48.5.2) toe te voegen: graaf- en boorwerkzaamheden t.b.v. de openbare drinkwatervoorziening.

**Reactie gemeente op 6**

Graaf- en boorwerkzaamheden t.b.v. de openbare drinkwatervoorziening zullen als voorbeeld worden toegevoegd aan artikel 48.5.2 onder d waar werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met het beheer van de gronden ten behoeve van de drinkwatervoorziening reeds worden genoemd.

**7.**

In aanvulling op bovengenoemd punt merken wij op dat het waterwingebied in het park Engelse Werk de bestemming bos heeft. Voor deze bestemmingen geldt een verbod op het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transportleidingen en daarmee verband houdende constructies. Omdat aanleg en onderhoud van (transport)leidingen een belangrijk onderdeel van de drinkwaterproductie vormt, verzoeken wij u om aan de lijst met toegestane werkzaamheden (art. 14.5.2) voor het deel dat in de omgevingsvisie aangegeven is als waterwinterrein, toe te voegen: aanleg van ondergrondse



transportleidingen t.b.v. de openbare drinkwatervoorziening.

#### **Reactie gemeente op 7**

Artikel 14.5.2. zal hiermee worden aangevuld.

#### **8.**

Ten zuiden van het rangeerterrein aan de Schellerdijk heeft Vitens een terrein dat in gebruik is als waterwingebied. De begrenzing van dit terrein kunt u vinden op de kaart behorend bij de omgevingsvisie van de provincie Overijssel. In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit terrein de bestemming natuur. Wij zijn van mening dat de hoofdbestemming van dit terrein waterwingebied moet zijn en verzoek u dan ook de bestemming hierop aan te passen. Omdat wij onze waterwingebieden als natuur beheren hebben wij er geen bezwaar tegen wanneer u natuur als nevenbestemming voor dit terrein aangeeft, tenminste wanneer dit niet leidt tot beperkingen t.a.v. het aanleggen van pompputten en (transport)leidingen.

#### **Reactie gemeente op 8:**

Op het vervaardigen van bestemmingsplan is de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (Svbp) van toepassing. Deze Svbp moet verplicht worden toegepast. De wijze van bestemmen voor het omschreven gebied is conform deze standaard.

De Svbp kent geen enkelbestemming voor waterwingebieden. Waterwingebied kunnen uitsluitend worden voorzien van een zogenaamde gebiedsaanduiding. In dit geval Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied. Het waterwingebied is daarmee afdoende beschermd.

## **2.18**

### **Natuur en Milieu Overijssel, Stationsweg 3, 8011 CZ Zwolle**

#### Samenvatting zienswijze:

#### **1.**

In de artikelen 3.7, 5.8 en 6.8 van de Regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - landschap' en 'Agrarisch met waarden - natuur en landschap' te kunnen wijzigen in een andere bestemming. Er is echter geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemmingen van gronden te wijzigen in natuur. Dat betekent dat voor de omzetting van bijvoorbeeld agrarisch gebied naar natuur een volledige bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden. Dit vinden wij een te zwaar instrument. Het is gebruikelijk om voor dit soort zaken een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Wij adviseren u een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waarmee de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - landschap' en 'Agrarisch met waarden - natuur en landschap' kunnen worden omgezet in de bestemming 'Natuur'.

#### **Reactie gemeente op 1.**

Gebieden die tot de EHS behoren zijn in het bestemmingsplan al voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid is op de verbeelding opgenomen en in de regels in artikel 53.

**2.**

In de artikelen 6.7.1 en 22.6.1 is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor een heel aantal activiteiten (het oude aanlegvergunningstelsel). Zo is er een o.a. vergunning nodig voor drainage, egaliseren, graven van poelen. In de artikelen 6.7.2 en 22.6.2 wordt geregeld dat er geen vergunning nodig is als de werkzaamheden worden uitgevoerd in conform een Nbwetbeheerplan. Wij kunnen hiermee instemmen. Echter, ook in gebieden met de bestemming 'Natuur' die niet onder de Natuurbeschermingswet vallen kunnen dit soort activiteiten nodig zijn in het kader van het beheer van het gebied. Wij adviseren u daarom in de regels op te nemen dat een omgevingsvergunning in gebieden met de bestemming 'Natuur' niet nodig is voor activiteiten genoemd in de artikelen 6.7.1 en 22.6.1 voor zover deze nodig zijn voor het beheer van het gebied en ten goede komen aan de natuurwaarden van het gebied.

**Reactie gemeente op 2**

Activiteiten die de natuurwaarden ten goede komen passen per definitie in de bestemming Natuur. Het is daarom niet nodig om ze expliciet te vermelden bij de activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.

**2.19**

**GDF SUEZ Energie Nederland N.V., Grote Voort 291, 8041 BL Zwolle**

Samenvatting zienswijze:

**1.**

In het ontwerpbestemmingsplan is onze locatie aan de IJsselcentraleweg 6 bestemd als 'nutsvoorziening'. In artikel 8.2.1 lid a ontwerpbestemmingsplan, is voor percelen met de bestemming 'nutsvoorziening' vastgelegd dat de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Behoudens het aangegeven bouwvak rond het bestaande hoofdgebouw zijn er geen bouwvakken aangeduid binnen de contouren van onze locatie. Wel is voor het betreffende terrein van onze locatie binnen de contouren een bebouwingspercentage van 25% aangegeven. Indien artikel 8.2.1 lid 1 ontwerpbestemmingsplan daadwerkelijk het feitelijk onmogelijk maakt om buiten het aangegeven bouwvak een gebouw of enige andere opstal te situeren, is dit niet in lijn met de bestaande situatie en zou dit tevens eventuele toekomstige ontwikkelingen op onze locatie belemmeren, bezwaren en/of onmogelijk maken. Wij maken hier derhalve bezwaar tegen.

**Reactie gemeente op 1.**

In dit bestemmingsplan worden de rechten uit het geldende bestemmingsplan gerespecteerd. Om dit beter inzichtelijk te maken zal het bouwvlak worden vergroot. Aan dit vlak wordt een bebouwingspercentage van 25 toegekend.

**2.**

Ter plaatse van de bestaande schoorstenen is een maximale bouwhoogte vastgesteld van 110 meter. Ons is echter niet duidelijk of schoorstenen, al dan niet gesitueerd op een gebouw of bouwwerk, binnen dit ontwerpbestemmingsplan beschouwd worden als 'gebouw' of als 'bouwwerk geen gebouw zijnde', en daarmee of de toegestane bouwhoogte van 110 meter wel van toepassing is op de bestaande en eventuele nieuwe schoorstenen. Indien en voor zover dit niet het geval is (dus indien het als "gebouw" of "bouwwerk geen

gebouw zijnde" dient te worden geïnterpreteerd) maken wij hier bezwaar tegen, aangezien deze uitleg een belemmering of beletsel zou zijn of zou kunnen opleveren ten aanzien van de uitoefening van onze bedrijfsactiviteiten.

### **Reactie gemeente op 2**

De bouwhoogte van 110 meter is van toepassing voor dat deel van het bouwvlak dat is voorzien van de bouwhoogte van 110 meter en geldt voor zowel oude als nieuwe schoorstenen.

### **3.**

Op de zuid- en noordzijde van ons terrein in kwestie zijn zones gesitueerd die naast de bestemming 'nutsvoorziening' tevens de functieaanduiding 'natuurwaarden' hebben. Deze zones zijn deels zelfs direct aansluitend op bestaande bebouwing. Indien dit betekent dat hier ook de regels voor gebieden met de bestemming 'Natuur' van toepassing zijn, en/of op enige andere wijze beperkingen van toepassing zijn, anders dat de regels voor 'nutsvoorziening', maken wij hier bezwaar tegen, aangezien dit mogelijk in strijd is met bestaande situaties en ons kan hinder en, schade in eventuele toekomstige ontwikkelingen dan wel deze zelfs onmogelijk zou kunnen maken.

### **Reactie gemeente op 3**

Aan de zuidzijde van de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening ligt een zone met de bestemming functieaanduiding 'natuurwaarden'. Hier moet rekening worden gehouden met de ter plaatse aanwezige natuurwaarden. Deze functieaanduiding vloeit voort uit de Omgevingsverordening Overijssel, waarin deze zones onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. De gemeente is verplicht om dit in een bestemmingsplan op te nemen. De functieaanduiding "natuurwaarden" levert geen directe beperkingen op voor de mogelijkheden binnen de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening, omdat de functieaanduiding niet binnen het bouwvlak gelegen is.

### **4.**

In artikel 8.2.2 ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd dat de erfafscheiding van nutsvoorzieningen, mits wordt voldaan aan enkele voorwaarden, maximaal 2 meter mag bedragen. Dit is lager dan de huidige afrastering rond ons terrein en ook lager dan de hoogte van een erfafscheiding zoals nodig om als effectieve barrière te kunnen dienen om onbevoegden buiten ons het terrein te houden, wat noodzakelijk is voor zowel de bedrijfszekerheid, de bedrijfsveiligheid als ook de persoonlijke veiligheid van derden. Wij verzoeken u de toegestane hoogte van de erfafscheiding rond ons terrein te verruimen tot 3 meter.

### **Reactie gemeente op 4**

De hoogte van de erfafscheiding zal worden bepaald op 3 meter.

## 2.20 Waterschap Groot Salland, Dr. van Thienenweg 1, 8000 AB Zwolle

### Samenvatting zienswijze:

#### 1.

Binnen het plangebied liggen primaire en regionale waterkeringen in beheer bij het waterschap. Op de Verbeelding van het bestemmingsplan zijn deze waterkeringen, inclusief de beschermingszone, bestemd met de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) moeten bestemmingsplannen primaire waterkeringen bestemmen als "waterkering" (de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering is daarbij ook mogelijk) en de beschermingszone (daarmee wordt ook de zogenaamde buitenbeschermingszone tot 100 meter uit de teen van de waterkering bedoeld) als gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-waterstaatswerk". Wij verzoeken u om in ieder geval de primaire waterkeringen, inclusief de (buiten)beschermingszone, met de bijbehorende regelingen te bestemmen overeenkomstig de beschrijving in het Barro.

#### **Reactie gemeente op 1:**

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

#### 2.

In de regels zijn als dubbelbestemmingen opgenomen:

- Artikel 40 Waterstaat-Waterbergingsgebied;
- Artikel 41 Waterstaat-Waterkering.

Op de Verbeelding is echter zowel aan de buitendijkse gronden als de waterkeringen alleen de dubbelbestemming artikel 41 "Waterstaat-Waterkering" toegekend. Het doel van deze dubbelbestemmingen is om zowel het belang van de waterkering te beschermen, als het belang van de buitendijkse gronden voor waterberging en waterafvoer. Dit laatste om ook tegemoet te komen aan de beleidsregels Grote Rivieren.

Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de waterkeringen en de buitendijkse gronden verzoeken wij u om de buitendijkse gronden op de Verbeelding, dubbel te bestemmen als artikel 40 ("Waterstaat-Waterbergingsgebied").

Wij geven een voorkeur aan een aangepaste benaming voor deze dubbelbestemming: "Waterstaat-Waterstaatkundige functie". De bestemmingsomschrijving van deze dubbelbestemming moet eveneens worden uitgebreid met in ieder geval functies als waterafvoer en scheepvaart. Wellicht zijn er meer specifieke regels van toepassing om tegemoet te komen aan de beleidsregels Grote Rivieren.

#### **Reactie gemeente op 2**

De bestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied komt voor bij het waterbergingsgebied Sekdoorn. Dit is een specifieke waterberging ter compensatie van enkele stedelijke ontwikkelingen. De uiterwaarden hebben niet uitsluitend de functie van een waterberging maar een bredere functie op het gebied van de waterhuishouding. De uiterwaarden zullen daarom worden voorzien van de dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie.

### 3.

In het ontwerpbestemmingsplan is in de planregels van de navolgende bestemmingen ('Natuur', 'Wonen' en Waterstaat-Waterkering) opgenomen dat de volgende werken en werkzaamheden zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning: "werken en werkzaamheden welke:

- a. worden uitgevoerd ter realisering van de maatregelen die voortvloeien uit Bijlage 1 maatregelenkaart Alternatief 'verlengde oeververbinding op NAP +3.0m' en;
- b. de aanleg en inrichting betreffen met inachtneming van Bijlage 2 Doorsnedes Alternatief 'verlengde oeververbinding op NAP +3.0m' verwezen.

Deze bijlagen (betreffende respectievelijk een overzichtstekening van de gebieden en de doorsnedes van de geulen) maakten ook deel uit van het onherroepelijke bestemmingsplan Schelleren Oldeneler Waarden.

Door een nadere uitwerking van de Ruimte voor de Riviermaatregel Uiterwaardvergraving Scheller- en Oldeneler Buitenwaarden zijn deze overzichtstekening en de doorsnedes enigszins gewijzigd ten opzichte van de maatregelenkaart en doorsnedes die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan Schelleren Oldeneler Buitenwaarden. Daarom verzoeken wij u deze bijlagen geen onderdeel meer te laten zijn van de planregels van de verschillende bestemmingen in het bestemmingsplan.

Wij geven er de voorkeur aan om deze regels als volgt meer in lijn te brengen met de Planologische Kernbeslissing Ruimte voor de Rivier en met de Ruimte voor de Riviermaatregel Scheller en Oldeneler Buitenwaarden:

"werken en werkzaamheden in het kader van de maatregelen zoals voor het plangebied vermeld in de PKB Ruimte voor de Rivier deel 4, waaronder het graven van geulen en het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit".

Wij verzoeken u deze planregel op te nemen in de regels van alle relevante bestemmingen zijnde 'Agrarisch met Waarden - Natuur en Landschap', 'Natuur', 'Wonen', Waterstaat-Waterkering' en 'Waterstaat-Waterbergingsgebied'.

Tot slot verzoeken wij u ook om de Verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen aan de gewijzigde situatie (gewijzigde overzichtstekening en doorsnedes van de geulen.

#### **Reactie gemeente op 3**

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

## **2.21 Exitus, namens mts Groot Koerkamp, postbus 22, 8100 AA Raalte**

#### Samenvatting zienswijze:

De locatie betreft Wijheseweg 43. Van deze locatie is de grootte van het bouwvlak gewijzigd ten opzicht van het vigerend bestemmingsplan. De grootte is teruggebracht van ongeveer 1,2 ha (150 x 80 meter) naar ongeveer 2500

Mijn cliënt kan zich hier niet in vinden, Hij is al geruime tijd in onderhandeling om op deze locatie een nieuw rund veebedrijf op te starten. Hier is al veelvuldig overleg over geweest met de gemeente Zwolle.

Van dit overleg is op 14 november 2012 een verslag gemaakt waar het bedrijf aan moet voldoen. Vanuit deze uitgangspunten is mijn cliënt verder gaan werken.

Door het verkleinen van het bouwblok veranderen de uitgangspunten dermate dat het gehele project op deze manier geen doorgang kan vinden.

Hoewel het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van een bouwvlak kent brengt dit tijdsverlies en extra kosten met zich mee.

Wanneer de verkleining doorzet zal mijn cliënt zich genoodzaakt zien om een planschade procedure op te gaan starten omdat hij in de ontwikkeling van deze locatie al veel tijd en geld heeft gestoken.

### **Reactie gemeente**

In de bij de zienswijze gevoegde brief van de gemeente is duidelijk aangegeven dat op het perceel Wijheseweg 53 niet meer over een milieuvergunning beschikt.

Conform de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied zou dit perceel daarom conform het huidige gebruik eigenlijk tot woning bestemd moeten worden. Desondanks is, in verband met de plannen voor dit perceel, toch een agrarisch bouwvlak opgenomen. Het bouwblok is voldoende ruim. De aanwezige bebouwing kan nog meer dan verdubbeld worden.

Als er te zijner tijd beschikt wordt over een voldoende concreet bouwplan kan gebruik gemaakt worden van de afwijkingsbevoegdheid tot vergroting van een agrarisch bouwvlak tot maximaal 1,5 hectare. Dit is een korte procedure en de extra legeskosten zijn vrij gering.

Verder blijkt uit de hierboven aangehaalde brief van de gemeente dat er voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf op dit perceel een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk is. Adressant heeft niet aangetoond dat deze vergunning is verleend. Daarmee is niet aangetoond dat agrarische bedrijfsvoering ter plaatse uitvoerbaar is.

## **2.22 H. van Pijkeren Meenteweg 36 8041 AV ZWOLLE**

### Samenvatting zienswijze:

#### **1.**

Op noordelijk deel van mijn perceel aan de Meentweg 36 te Zwolle rust in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'tuin'. Op het meest zuidelijke deel van mijn perceel rust in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'wonen'. In vergelijking met andere woningen aan de Meenteweg en Nilantsweg is de bestemming tuin onevenredig groot waardoor ik mij belemmerd zie in het gebruik van mijn perceel. In het navolgende zal ik dat toelichten

Het noordelijke deel van mijn perceel is nu in gebruik als 'groot gazon en moestuin' en ik wil dat deel van mijn perceel graag meer bij de woning betrekken. De bestemming 'tuin' kan een dergelijke wijziging van het gebruik bemoeilijken. Wijzigingen van het gebruik kunnen bijvoorbeeld zijn: de realisatie van een tuinhuisje, een kippenhok of iets dergelijks. Dergelijke objecten passen mijns inziens in het landelijke karakter van de omgeving.

Ik ben van plan om de locatie verder te vergroenen door er bijvoorbeeld fruitbomen te planten en ik overweeg om er bijvoorbeeld een rustpunt voor fietsers te realiseren. De Nilantsweg ligt tenslotte aan de fietsroute 'rondje Zwolle' en het zou mooi zijn als mensen hier even kunnen pauzeren en ik daarvoor beperkte voorzieningen kan realiseren (zoals een afdak of iets dergelijks).

Het voorgaande brengt mij ertoe om aan u te verzoeken om de bestemming van het noordelijke deel van mijn perceel om te vormen van 'tuin' naar de bestemming 'wonen' waardoor er voor mij meer mogelijkheden zijn om dat deel beter te benutten.

#### **Reactie gemeente op 1.**

Het is stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord om de bestemming uit te breiden in noordwestelijke richting. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

#### **2.**

Ten zuidwesten van mijn perceel is een bouwlocatie geprojecteerd ten behoeve van een extra woning (naast Nilantweg 105). De geprojecteerde woning staat 3-4 meter buiten het bouwblok van het huidige bestemmingplan geprojecteerd (dus dichterbij mijn woning dan het nu van kracht zijnde bestemmingsplan aangeeft). Dat is in tegenspraak met het conserverende karakter van het voorliggende bestemmingsplan en ik verzoek u dan ook om dat ongedaan te maken.

Verder is de bestemming 'wonen' voor dat perceel zodanig vormgegeven dat mijn huidige uitzicht op de IJsseldijk (van enkele honderden meters) teniet zal worden gedaan door de nieuwbouw.

#### **Reactie gemeente op 2**

Voor deze woning is een vrijstellingsprocedure gevolgd als bedoeld in artikel 3.23 van de Wet op de ruimtelijke ordening, waarbij vrijstelling is verleend van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van het plaatsen van deze woning buiten het bouwblok. In dit bestemming is deze vrijstelling overgenomen.

#### **3.**

Tenslotte wil ik uw aandacht vragen voor de toegestane goothoogte van de nieuwe woning. Die is gelijk gesteld aan de goothoogte van de Nilantweg 105 (12 meter) maar is toch een stuk hoger dan mijn woning (8 meter). Een hogere gootlijn tezamen met het ophogen van de locatie ten behoeve van de nieuwbouw maakt dat de nieuwe woning verhoudingsgewijs aanzienlijk hoger (ruim 4 meter) komt te liggen dan die van mij. Ik wil u in overweging geven om de goothoogte aan te passen aan mijn woning.

#### **Reactie gemeente op 3**

In het geldende bestemmingsplan is in de woonbestemming uitsluitend een maximale goothoogte opgenomen. Geen maximale bouwhoogte. Dat betekent dat voor de bouwhoogte de bouwverordening van toepassing is. De bouwverordening gaat uit van een bouwhoogte van 15 meter. Aangezien in het geldende plan wel een maximale dakhelling van 60 graden is opgenomen, is hier ook rekening mee gehouden en is de bouwhoogte in dit geval bepaald op 12 meter. Dit is conform de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

## **2.23 C. Postma en C.J.P. Postma-de Bree, Fabrieksweg 26 8015 PT Zwolle**

### Samenvatting zienswijze:

Adressanten maken bezwaar tegen de bestemming Natuur die is toegekend aan de percelen ZLE00 U614 (508) en ZLE00 U (509) nabij Fabrieksweg 26. Deze percelen worden sinds 1991 gebruikt als tuin en boomgaard.

Gezien de constatering dat bij de burens de tuinpercelen ook als tuin zijn erkend, verzoeken adressanten om de bestemming Natuur voor deze percelen te wijzigen in Tuin.

### **Reactie gemeente**

De bestemming Tuin bij de directe burens aan de Fabrieksweg 26 is gelegen aan de wegzijde en aan de zijkant van de woning.

Het gebied tussen de woning van adressanten en de woning van de directe burens op Fabrieksweg 28 is bestemd tot Agrarisch met waarden – Landschap (AWL) en is tevens voorzien van een wijzigingsbevoegdheid van AWL in Natuur.

De bestemming AWL voor dit gebied is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied Zwolle, omdat het uitgangspunt is dat de geldende bestemmingen worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Deze bestemming is momenteel ook van toepassing op beide percelen die door adressanten zijn aangegeven. De daarop gelegde bestemming Natuur is dus niet correct. Beide aangegeven percelen zullen conform het geldende bestemmingsplan en conform de bestemming van het gebied tussen de woning van adressanten en Fabrieksweg 28 worden bestemd tot AWL. In de praktijk betekent dit dat beide percelen gebruikt kunnen worden als tuin bij de woning.

De wijzigingsbevoegdheid van AWL in Natuur is opgenomen, omdat deze locatie in de Omgevingsverordening Overijssel tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) behoort. De gemeente is verplicht hiervoor een regeling op te nemen in het bestemmingsplan. Van de wijzigingsbevoegdheid kan pas gebruik gemaakt worden als het gebruik als tuin is beëindigd.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast. De manier waarop is vooral een juridische kwestie. In de praktijk kunnen beide percelen gewoon als tuin worden gebruikt.

## **2.24 Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen**

### Samenvatting zienswijze:

Zoals u bekend is, ligt een hogedruk aardgastransportleiding van ons bedrijf binnen het plangebied. Op de onderstaande tekening is te zien dat de ligging daarvan verkeerd op de verbeelding is weergegeven. Wij verzoeken u de verbeelding conform onze gegevens aan te passen. Deze leidingsectie is in 2011 verlegd op basis van de vergunning met kenmerk D110128\_0136 dsl5107.

### **Reactie gemeente**

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.



**Expertisecentrum**  
ECR - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor  
Lübeckplein 2  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
Telefoon (038) 498 23 60  
gj.tromp@zwolle.nl

[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)

## **Nota van wijzigingen**

**Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied - IJsselzone  
Windesheim**

## Wijzigingen

### Regels

#### 1.

In de regels van de **artikelen 3, 4 en 5** de volgende een afwijkingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen op maaiveld:

*“Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in de artikelen 3.2.1. onder a, 4.2.1 onder a en 5.2.1 onder a de om toe te staan dat zonnepanelen geplaatst mogen worden op maaiveld met dien verstande dat:*

- 1. het gedeelte van de aangrenzende bestemming Wonen dat wel geschikt is voor de opwekking van zonne-energie door middel van zonnepanelen eerst volledig wordt benut;*
- 2. de zonne-energie die mag worden opgewekt door middel van zonnepanelen maximaal 5000 kWh per woning mag zijn;”*

In de regels van de **artikelen 23** de volgende een afwijkingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen op maaiveld:

*“Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in de artikel 23.2.2. onder d om toe te staan dat zonnepanelen geplaatst mogen worden op maaiveld met dien verstande dat:*

- 1. het dakoppervlak dat wel geschikt is voor de opwekking van zonne-energie door middel van zonnepanelen eerst volledig wordt benut.*
- 2. de oriëntatie van het dak geheel of gedeeltelijk ongeschikt is voor de opwekking van zonne-energie door middel van zonnepanelen;*
- 3. de zonne-energie die mag worden opgewekt door middel van zonnepanelen maximaal 5000 kWh per woning mag zijn;”*

Deze wijzigingen worden voorgesteld omdat zonnepanelen in eerste instantie uitsluitend waren toegestaan op daken. Nu blijkt dat er in bepaalde gevallen aanvullend daarop ook behoefte is aan plaatsing op maaiveld.

#### 2.

De regeling van het geldende bestemmingsplan Zwolle-zuidwest te verwerken in het bestemmingsplan Buitengebied Buitengebied – IJsselzone, Windesheim.

Een deel van het geldende bestemmingsplan Zwolle-zuidwest maakt functioneel onderdeel uit van het buitengebied. Daarom is dit deel toegevoegd aan het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone, Windesheim. Het omzetten van de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan is niet geheel correct geschied. Voorgesteld wordt om dit alsnog te doen.

#### 3.

Paragraaf 5.3.2. uit de toelichting wordt verwijderd.

De reden hiervoor is dat in overleg met betrokkenen in Windesheim is vastgesteld dat op dit moment geen eenduidig beeld bestaat.

#### 4.

De uitbreiding van de begraafplaats Windesheim was nog niet verwerkt in dit bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om dit alsnog te doen door middel van een wijzigingsbevoegdheid.