

Datum 7 november 2012  
Ons kenmerk OW1211-0076

**Besluit**

Jaargang 2012  
Nummer  
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Haerst Tolhuislanden

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 07-11-2012

besluit:

1. alle reclamanten, op 1 na, in hun zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied - Haerst Tolhuislanden" te ontvangen;
2. in te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied – Haerst, Tolhuislanden";
3. in te stemmen met de Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Buitengebied – Haerst, Tolhuislanden";
4. het bestemmingsplan Haerst Tolhuislanden gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Buitengebied – "Haerst Tolhuislanden";
5. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP10016-0004 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, Haerst Tolhuislanden vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17-12-2012

de voorzitter,

de griffier,

**Beslisnota voor de raad**

Datum 7 november 2012  
Ons kenmerk OW1211-0076

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Haerst Tolhuislanden  
Versienummer 1

Portefeuillehouder G. Piek

Informant M.Meijer / G.Tromp  
Eenheid/Afdeling OW/Ruimte en Economie / EC/Ruimtelijke planvorming  
Telefoon 2057 / 2360  
Email [m.meijer@zwolle.nl](mailto:m.meijer@zwolle.nl) / [gi.tromp@zwolle.nl](mailto:gi.tromp@zwolle.nl)

Bijlagen 1. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied – Haerst, Tolhuislanden  
2. Ingediende zienswijzen  
3. Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied – Haerst, Tolhuislanden  
4. Gewijzigd bestemmingsplan Buitengebied – Haerst, Tolhuislanden

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

1. alle reclamanten, op 1 na, in hun zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied - Haerst Tolhuislanden” te ontvangen;
2. in te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Buitengebied – Haerst, Tolhuislanden”;
3. in te stemmen met de Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Buitengebied – Haerst, Tolhuislanden”;
4. het bestemmingsplan Haerst Tolhuislanden gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Buitengebied – “Haerst Tolhuislanden”;
5. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand [NL.IMRO.0193.BP10016-0004](#) 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, Haerst Tolhuislanden vast te stellen;

Datum 7 november 2012  
Ons kenmerk OW1211-0076

## Toelichting op het voorstel

### **Inleiding**

De bedoeling is dat uiterlijk medio 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 eerste deelplan, het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Haerst Tolhuislanden heeft van 7 juni 2012 tot en met 18 juli 2012 ter inzage gelegen.

Het plangebied Haerst Tolhuislanden heeft de volgende globale begrenzing:

- Aan de noordzijde door de gemeentegrens met Staphorst
- Aan de westzijde door de gemeentegrens met Zwartewaterland
- Aan de zuidwestzijde door de uiterwaarden van de Vecht
- Aan de zuidoostzijde door Hessenpoort
- Aan de oostzijde door de gemeentegrens met Dalfsen

Voor dit gebied gelden momenteel veel verouderde bestemmingsplannen. Daardoor is het moeilijk om snel inzichtelijk te hebben welk plan van toepassing is voor een bepaalde locatie. Verder zijn de zeer van elkaar verschillende voorschriften vaak slecht bruikbaar. Daar komt bij dat voor een deel van plangebied het bestemmingsplan buitengebied van de voormalige Nieuwleusen nog van kracht is. Het nieuwe plan voorziet in een uniforme, eenvoudige en gestandaardiseerde regeling. Ten slotte zijn in de loop der jaren voor diverse bouwplannen procedures gevoerd op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Deze bouwplannen zijn tot op heden nog niet in een bestemmingsplan verwerkt.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Haerst Tolhuislanden zijn 9 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is te laat ingediend. Deze zienswijze is daardoor niet-ontvankelijk en moet buiten beschouwing gelaten worden.

### **Beoogd effect**

Het effect van het bestemmingsplan Haerst Tolhuislanden 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. *Op 1 na zijn de ingediende zienswijzen ontvankelijk.*

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Haerst Tolhuislanden heeft van 7 juni 2012 tot en met 18 juli 2012 ter inzage gelegen. Er zijn 9 zienswijzen ingediend. Acht zienswijzen zijn tijdig ingediend, één

Datum 7 november 2012  
Ons kenmerk OW1211-0076

zienswijze is echter pas op 3 augustus en daardoor buiten de wettelijke termijn ontvangen. Deze zienswijze is daardoor niet-ontvankelijk en moet buiten beschouwing gelaten worden.

*2 De zienswijzennota behandelt de zienswijzen in het licht van de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied*

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. Enkele zienswijzen zijn gericht op het hebben van voldoende mogelijkheden een perceel nu en in de toekomst te kunnen gebruiken. Vier zienswijzen geven aanleiding om wijzigingen in het plan aan te brengen. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de bij dit voorstel behorende Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Buitengebied – Haerst, Tolhuislanden”.

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

De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Hessenpoort op 29 oktober 2012 en de nieuwe inzichten over de wijze waarop de realisatie van een aan één gesloten natuurgebied in De Ruiten gestalte kan krijgen geven aanleiding om wijzigingen in het plan aan te brengen. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de bij dit voorstel behorende Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Buitengebied – Haerst, Tolhuislanden”.

*4/5. De Nota van Zienswijzen en de Nota van Wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Dit moet digitaal plaatsvinden, maar de verbeelding moet ook in papieren vorm gewijzigd worden vastgesteld.*

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 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*

Datum 7 november 2012  
Ons kenmerk OW1211-0076

Dit grotendeels conserverende bestemmingsplan brengt geen extra kosten voor de gemeente met zich mee. Het is niet nodig een exploitatieplan op te stellen. De kosten voor de bestemming en begeleiding van de verplaatsing van een agrarisch bouwblok van de Steenwetering naar de locatie hoek Hermelenweg – Midden Tolhuisweg, alsmede eventuele kosten voortkomende uit planschadeclaims worden verhaald op de initiatiefnemer. Hier ligt een anterieure overeenkomst aan ten grondslag.

### **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**

Voor het opstellen van het bestemmingsplan Haerst/Tolhuislanden is een bedrag geraamd van € 172.000,=. Dit budget is voldoende om de procedure en het plan af te ronden. Eventueel overschot zal binnen het project buitengebied worden ingezet.

### **Communicatie**

In proces tot het maken van het voorontwerp is op de volgende wijzen met betrokkenen gecommuniceerd en overleg gevoerd:

- Huis aan huis zijn regelmatig aan alle bewoners brieven gestuurd over de voortgang van de planvorming
- Via de wijzerpagina en internet is informatie verstrekt
- In november 2010 is een inloopbijeenkomst gehouden waar de eerste concept plankaart is toegelicht
- Aan zo'n 40 adressen zijn uitsnedes van agrarische bouwpercelen ter toetsing gestuurd met als gevolg veel overleg over toekomstmogelijkheden van de bedrijven
- Met belangenpartijen als LTO, Milieuraad en streekvereniging De Marsen is overleg gevoerd

### **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 bestemmingsplan is openbaar.

Datum 7 november 2012  
Ons kenmerk OW1211-0076

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 - Haerst,  
Tolhuislanden**

Opdrachtgever OWP  
Opdrachtnemer ECR  
Datum 14 november 2012

## Inhoud

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>   | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>Zienswijzen</b>   | <b>3</b> |
| 2.1      | Zienswijze van P.E.E. van Oosten, Hermelenweg 160, 8028 GA Zwolle  | 3        |
| 2.2      | Zienswijze van A. Hoogeboom, Nieuwleusenerdijk 39, 8028 PH Zwolle  | 3        |
| 2.3      | Zienswijze van H.C.M. Oosterwijk, De Doornweg 15, 8035 PC Zwolle en Achmea Rechtsbijstand, Laan van Malkenschoten 20, Apeldoorn en A.M.J. de Leeuw en J. Sikkema, De Doornweg 13, 8035 PC Zwolle | 4        |
| 2.4      | Zienswijze van Jager Kuiper advocaten, Lindenhof 5, 8051 DD Hattem   | 4        |
| 2.5      | Zienswijze van L. Bolier, Nunspeterweg 25, 8075 AA Elspeet   | 5        |
| 2.6      | Zienswijze van M. Krul en J. Fransen, Tolhuisweg 1, 8028 RK Zwolle.  | 7        |
| 2.7      | Zienswijze van B. v.d. Berg, Veenekampenweg 2, 8035 RE Zwolle  | 8        |
| 2.8      | Zienswijze van J.C.M. van Vliet, Jelissenkamp 78, 8014 EX Zwolle.  | 9        |
| 2.9      | Zienswijze van P.M. Tilma, Hoofdweg 10, 8035 RG Zwolle   | 10       |



## 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied - Haerst, Tolhuislanden heeft met ingang van 7 juni 2012 tot en met 18 juli 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lubeckplein 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 6 juni 2012 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.BP10016-0003](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP10016-0003)

De bronbestanden waren beschikbaar via <http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP10016-/NL.IMRO.0193.BP10016-0003/>

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 ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Haerst, Tolhuislanden zijn 9 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht door. 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 Zienswijze van P.E.E. van Oosten, Hermelenweg 160, 8028 GA Zwolle

#### Samenvatting zienswijze:

Adressant wil graag een bedrijfsbestemming op zijn perceel in plaats van de woonbestemming, zoals die in het ontwerpbestemmingsplan op zijn perceel gelegd is.

#### Gemeentelijk commentaar:

Het perceel van adressant wordt gebruikt ten hoeve van de bestemming Wonen. Een van de bijgebouwen wordt gebruikt ten behoeve van een hondentrainingschool. Dit bijgebouw is als zodanig aangeduid. Er worden op dit perceel geen bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd als bedoeld in het bestemmingsplan. Het perceel is daarmee correct bestemd. De bestemming wordt niet gewijzigd.

#### Conclusie:

Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

### 2.2 Zienswijze van A. Hoogeboom, Nieuwleusenerdijk 39, 8028 PH Zwolle

#### Samenvatting zienswijze:

Om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen wordt verzocht om het bouwblok te vergroten, omdat het ontwerpbestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden biedt.

Gemeentelijk commentaar:

In de Nota van uitgangspunten van het bestemmingsplan buitengebied is bepaald dat een agrarisch bedrijf dat groter is dan 10 nge (Nederlandse Grootte Eenheid) en kleiner dan 40 nge een bouwblok op maat krijgt in het bestemmingsplan. Dit betekent dat het bouwblok om het bestaande erf is gelegd. Bovendien is het bouwblok is nog niet geheel benut. Bovendien bevat het bestemmingsplan de mogelijkheid om het bouwblok te vergroten, indien wordt aangetoond dat dit voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is. Op dit moment is die noodzaak niet aangetoond. Het bouwvlak zal daarom op dit moment niet worden vergroot.

Conclusie:

Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

**2.3 Zienswijze van H.C.M. Oosterwijk, De Doornweg 15, 8035 PC Zwolle en Achmea Rechtsbijstand, Laan van Malkenschoten 20, Apeldoorn en A.M.J. de Leeuw en J. Sikkema, De Doornweg 13, 8035 PC Zwolle**

Samenvatting zienswijze:

Het pand De Doornweg 15 wordt al sinds 1978 gebruikt als woning. Ter plekke is ten onrechte geen bouwblok ingetekend. Verzocht wordt om alsnog een bouwblok toe te kennen.

Gemeentelijk commentaar:

Het betreft een ingewikkelde situatie met meerdere gebouwen, die tijdens de inventarisatie verkeerd is geïnterpreteerd. Er zal alsnog een bouwblok binnen de bestemming Wonen worden toegekend.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt aangepast, in die zin dat het pand De Doornweg 15 bestemd wordt tot Wonen met bijbehorend bouwblok.

**2.4 Zienswijze van Jager Kuiper advocaten, Lindenhof 5, 8051 DD Hattem**

Samenvatting zienswijze:

Het perceel Hermelenweg 158 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Maatschappelijk gekregen. Adressant is van mening dat deze bestemming de lading onvoldoende dekt. Daarom wordt verzocht om het perceel Hermelenweg 158 te bestemmen tot Bedrijf, conform de regeling zoals die was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, inclusief de daarin opgenomen afwijkingmogelijkheden.

Gemeentelijk commentaar

Het uitgangspunt voor het bestemmen van het perceel Hermelenweg 158 is de brief van 30 oktober 2009 van de gemeente aan de heer L.N. van Bokhorst. In deze brief is aangegeven dat de reeds verleende tijdelijke vergunning ook van toepassing is op het plan van de heer Bokhorst voor het vestigen van een opleidingscentrum voor veiligheidstrainingen in de agrarische sector en de tuinbouw.

Verder is aangegeven dat het gebruik ten behoeve van een opleidingscentrum in het nog op te stellen bestemmingsplan geregeld zou worden.

In het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Haerst, Tolhuislanden heeft het perceel Hermelenweg 158 de bestemming Bedrijf gekregen, met bijbehorende afwijkingmogelijkheden voor ander gebruik. In de bijbehorende bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden zijn bestemd voor “gebouwen ten behoeve van een praktijkopleidingscentrum ten behoeve van de agrarische sector en de tuinbouw, met uitzondering van zelfstandige kantoren”.

Bij het omzetten van voorontwerp- naar ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat aan het opleidingscentrum ten onrechte de bestemming Bedrijf is toegekend. Er vindt namelijk geen bedrijfsproces plaats, maar er wordt onderwijs gegeven. Educatieve doeleinden vallen niet onder een bedrijfsbestemming, maar onder de bestemming Maatschappelijk. Vandaar dat dit is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

De afwijkingmogelijkheden ten behoeve van de bestemming Bedrijf zijn eveneens ten onrechte in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het betreft afwijkingen die bedoeld zijn voor bedrijven op een bedrijventerrein. Deze afwijkingen zijn in strijd met de Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan buitengebied en kunnen daarom niet in de regels gehandhaafd worden.

Wij zijn het met adressant eens dat de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende flexibel is. Daarom wordt voorgesteld om naast het gebruik als praktijkopleidingscentrum tevens activiteiten toe te staan die in het verlengde hiervan liggen en die een relatie hebben met de agrarische sector. Dat kan door toekenning van de functieaanduiding “agrarisch hulp- en nevenbedrijf”.

#### Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat het perceel Hermelenweg 158 wordt bestemd tot Agrarisch met de functieaanduiding “agrarisch hulp- en nevenbedrijf”.

In de regels wordt daarvoor de volgende definitie opgenomen van dit begrip:

“Een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het verlenen van diensten en/of het toeleveren van zaai- en pootgoed, gewasbeschermingsmiddelen en/of andere producten en/of machines aan agrarische bedrijven en hoveniersbedrijven, inclusief de verhuur van machines alsmede het verzorgen van praktijkopleidingen ten behoeve van de agrarische sector en de tuinbouw”.

## **2.5 Zienswijze van L. Bolier, Nuns peterweg 25, 8075 AA Elspeek**

### Samenvatting zienswijze

- a. Het perceel Lichtmispweg 35 is bestemd tot “Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap” en is voorzien van de functieaanduiding “tuinbouw”. In deze bestemming is een kwekerij toegestaan. De mogelijkheid om kassen te kunnen bouwen is echter uitgesloten. Verzocht wordt om deze mogelijkheid alsnog op te nemen.
- b. Aan dit perceel is de functieaanduiding “tuinbouw” toegekend. Vervolgens is op grond van artikel 5.5. van de regels een kwekerij slechts toegestaan ter plekke van de aanduiding “specifieke vorm van agrarische met waarden – afwijkend gebruik”. Het perceel Lichtmispweg 35 is niet voorzien van deze aanduiding en is niet opgenomen in

- de “lijst afwijkend gebruik – specifieke vorm van agrarisch met waarden”, zodat een kwekerij op dit perceel is toegestaan.
- c. In artikel 5.5. onder c lijkt de voorwaarde te zijn opgenomen dat slechts een gedeelte van het hoofdgebouw gebruikt mag worden ten behoeve van een kwekerij. Adressant vraagt of deze interpretatie correct is. Mocht dat niet het geval zijn dan vraagt hij om de regel te verduidelijken
  - d. Adressant verzoekt om artikel 5.7. van de regels, dat betrekking heeft op een aantal verboden werkzaamheden, aan te passen, zodanig dat de uitoefening van de kwekerij niet wordt belemmerd.

Gemeentelijk commentaar:

Ad a.

De mogelijkheid om kassen te mogen bouwen ten behoeve van deze kwekerij zal worden toegevoegd aan de regels.

Ad b.

De functieaanduiding “tuinbouw” zal worden vervangen door de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch met waarden – afwijkend gebruik”. Het perceel Lichtmisweg 35 zal worden toegevoegd aan de “lijst afwijkend gebruik – specifieke vorm van agrarisch met waarden”

Ad c.

Deze interpretatie van artikel 5.5 onder c van de regels is niet correct. Een eventuele gedeeltelijk gebruik van het hoofdgebouw is uitsluitend van toepassing indien dat in de “lijst afwijkend gebruik – specifieke vorm van agrarisch met waarden” is aangegeven. In dit geval zal in de lijst worden opgenomen dat het gehele perceel gebruikt mag worden ten behoeve van een kwekerij.

Ad d.

De normale bedrijfsuitoefening wordt niet belemmerd doordat in artikel 5.7.2. onder a van de regels is opgenomen dat het in artikel 5.7.1. opgenomen verbod niet van toepassing is op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen.

Het perceel Lichtmisweg 35 is gelegen in de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur en landschap”. De werken en werkzaamheden die wel aan een (aanleg) vergunning zijn gekoppeld zijn opgenomen ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden van de gronden. Dit is direct gekoppeld aan de bestemming. Als kan worden aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan deze waarden, kan de vergunning worden verleend.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op onderdelen aangepast, in die zin zoals hierboven omschreven.

## 2.6 Zienswijze van M. Krul en J. Fransen, Tolhuisweg 1, 8028 RK Zwolle.

### Samenvatting zienswijze:

- a. Op de hoek Hermelenweg – Midden Tolhuisweg is een nieuw agrarisch bouwblok opgenomen. Dit is ten onrechte opgenomen in dit bestemmingsplan.
- b. Dit bouwblok ligt in één van de beter weidevogelgebieden van de provincie. Er wordt hier ruim gebruik gemaakt van beheersovereenkomsten. Als zich hier een agrarisch bedrijf vestigt, betekent dat de weilanden intensiever gebruikt zullen gaan worden en misschien wel geëgaliseerd. Dat wordt fataal voor de weidevogelstand.
- c. Het platteland wordt meer versteend doordat weer bebouwing bij komt.
- d. Een nieuw agrarisch bedrijf kan beter gevestigd worden in de hoek Hermelenweg/Vriezendijk. Daar is de gemeente eigenaar van een boerderij.
- e. Aan de noordoostkant van de Vecht zouden alleen nog (nieuwe) biologische bedrijven mogen komen. Daar is niets van terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan.
- f. In het ontwerpbestemmingsplan is niets te vinden over mogelijkheden voor het bouwen van grote windmolens (hoger dan 50 meter). Als dit klopt is dat akkoord.

### Gemeentelijk commentaar:

#### Ad a.

Het gaat niet om de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf, maar om een verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf dat gevestigd is aan de Steenwetering.

Op de hoek Hermelenweg – Midden Tolhuisweg is weliswaar een agrarisch bouwblok opgenomen, maar daar staat tegenover dat het agrarisch bouwblok aan de Steenwetering is wegbestemd.

#### Ad b.

Het bouwblok aan de Hermelenweg is weliswaar beleidsmatig gelegen in een weidevogelgebied, maar het bouwblok heeft geen invloed op de weidevogelstand, omdat uit onderzoek is gebleken dat de weidevogels in de praktijk verder van de Hermelenweg voorkomen. Daarom is het bouwblok ruimtelijk gezien acceptabel.

Voor een verantwoord beheer van de gronden zijn door de provincie Overijssel reeds beheersovereenkomsten gesloten voor gebieden waar de weidevogels daadwerkelijk voorkomen. Deze gebieden liggen verder af van de Hermelenweg.

Uit gesprekken met de grondgebruiker heeft de gemeente de sterke indruk dat hij serieuze plannen heeft om de beheersovereenkomsten voort te zetten, wellicht op een iets ander plek die afgestemd is op de actuele situatie.

Ten slotte wordt nog opgemerkt dat de aanwijzing als weidevogelgebied in de Omgevingsvisie Overijssel in dit bestemmingsplan is verwerkt door aan dit gebied de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur en landschap" toe te kennen. Aan deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden. Een onderdeel van dit stelsel is dat er een vergunning nodig is voor het egaliseren van gronden. Hiervoor moet worden aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden van de gronden.

Ad c.

Dit is niet het geval. Het gaat hier niet om een nieuw agrarisch bouwblok, maar om de verplaatsing van een bestaand bouwblok. Per saldo komt er dus geen extra bouwblok bij. In dit bestemmingsplan wordt het agrarisch bouwblok op het perceel Steenwetering 16 wegbestemd en worden de bedrijfsgebouwen gesloopt, terwijl op de locatie hoek Hermelenweg – Midden Tolhuisweg een bouwblok wordt opgenomen. Voor de achterblijvende bebouwing op het perceel Steenwetering 16 is een zogenaamde rood-voor-rood overeenkomst gesloten. Hierin is opgenomen dat de voormalige bedrijfswoning kan worden omgezet in een burgerwoning doordat elders in het buitengebied van de gemeente Zwolle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.

Ad d.

Deze locatie is niet geschikt voor een agrarisch bedrijf, omdat de voorgeschreven afstanden tot woonbebouwing niet gehaald kunnen worden. Bovendien sluit deze locatie onvoldoende aan op de agrarische gronden die in eigendom zijn van de eigenaar van het agrarische bedrijf.

Ad e.

Dit uitgangspunt is niet vastgelegd in de door de raad vastgesteld Visie Buitengebied. In deze Visie is opgenomen dat biologische landbouw gestimuleerd zal worden door middel van het pachtbeleid, zonder de gangbare landbouw in het pachtbeleid te benadelen. Het betreft dus geen harde verplichting, maar slechts een inspanning.

Ad f.

De vier bestaande windmolens (hoger dan 50 meter) langs de spoorlijn Zwolle-Meppel zijn in dit bestemmingsplan opgenomen conform het bestemmingsplan dat voor deze windmolens is vastgesteld. Verder bevat het bestemmingplan geen mogelijkheid voor windmolens die hoger zijn dan 50 meter.

Conclusie:

Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

## **2.7 Zienswijze van B. v.d. Berg, Veenekampweg 2, 8035 RE Zwolle**

Samenvatting zienswijze:

Ter completering van de bedrijfsformule wil adressant nog enkele voorzieningen treffend. Het gaat om een wasplaats, brandstofopslag en stalling van materieel. Hiervoor is geen ruimte in het bouwblok zoals dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Adressant ziet het bouwblok graag zodanig aangepast dat het de genoemde voorzieningen kan realiseren. Hij geeft daarbij aan dat het gaat om een gebalanceerde afronding van het bedrijf. Niet om een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten.

Gemeentelijk commentaar:

Het gaat om een geringe aanpassing van het bouwvlak, zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Adressant geeft daarbij aan dat het om een afronding gaat van de huidige bedrijfsvoering en niet om een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Er moeten nog een wasplaats, een brandstofopslag en een stalling

worden gerealiseerd. Gegeven deze uitgangspunten is een geringe vergroting van het bouwblok ruimtelijk aanvaardbaar.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt aangepast, in die zin dat het bouwblok enigszins wordt vergroot.

## **2.8 Zienswijze van J.C.M. van Vliet, Jelissenkamp 78, 8014 EX Zwolle.**

Samenvatting zienswijze:

- a. Adressant stelt dat de mogelijkheden voor het perceel op de hoek van de Hooidijk en de Dwarsweg in het nieuwe bestemmingsplan een stuk kleiner zijn, omdat het binnen een weidevogelgebied komt te liggen.
- b. Adressant geeft aan dat hij graag aan dit perceel graag een bouwblok toegekend ziet ten behoeve van een bedrijf dat zich bezig gaat houden met fruit-, groente-, boom- en visteelt.

Gemeentelijk commentaar:

Ad a.

Het perceel van adressant ligt momenteel al in een weidevogelgebied. Deze gebieden zijn door de provincie Overijssel aangewezen in de Omgevingsvisie Overijssel.

Uit inventarisaties van de provincie Overijssel is verder gebleken dat in dit gebied ook andere landschaps- en natuurwaarden voorkomen die beschermd moeten worden.

De gemeente is verplicht om de aanwijzing als weidevogelgebied en de overige landschaps- en natuurwaarden op te nemen in het bestemmingsplan

Dat is gedaan door aan dit gebied de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur en landschap" toe te kennen. In deze bestemming zijn aan normaal agrarisch gebruik c.q. normaal onderhoud geen beperkingen verbonden. Ter bescherming van de natuurlijke en landschappelijke waarden is wel een aanlegvergunningenstel opgenomen. Voor bepaalde werkzaamheden is daardoor een vergunning nodig. Als aangetoond kan worden dat deze werkzaamheden geen belemmeringen opleveren voor natuur en landschap, kan de aanlegvergunning worden verleend.

Ad b.

In het geldende bestemmingsplan is op dit perceel geen agrarisch bouwblok opgenomen. Er op dit moment dus geen mogelijkheden om op deze locatie een agrarisch bedrijf uit te oefenen. Het verzoek van adressant houdt daarom de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf in. In de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan buitengebied is de nieuwvestiging van (agrarische) bedrijven uitgesloten.

Conclusie:

Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

Datum 14 november 2012  
Titel Nota van zienswijzen

## **2.9 Zienswijze van P.M. Tilma, Hoofdweg 10, 8035 RG Zwolle**

Deze zienswijze is ontvangen op 3 augustus 2012. Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage tot en met 18 juli 2012. De zienswijze is daarmee te laat ingediend.

Conclusie:

De zienswijze is niet-ontvankelijk.



**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 - Haerst,  
Tolhuislanden**

## Wijzigingen

### Regels

In de regels van de **artikelen 3, 4 en 5** op te nemen dat het verboden is om een verdiepingsvloer aan te brengen in bedrijfsgebouwen.

Deze wijziging is doorgevoerd om te voorkomen dat agrarische bedrijven zodanig kunnen uitbreiden dat er een intensieve veehouderij kan ontstaan, hetgeen is uitgesloten in de Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan buitengebied.

In de regels aan **artikel 26 (Leiding – Hoogspanningsverbinding)** een nieuwe toets toe te voegen in de vorm van een nieuw lid 5 met een aanlegvergunningstelsel;

In de regels aan **artikel 38 (luchtvaartverkeerzone)** toe te voegen dat: een maximum bouwhoogte van 40 meter geldt voor gebouwen of bouwwerken behalve voor bestaande hoogspanningsmasten en dat een nieuw lid 3 wordt opgenomen met een afwijkingsmogelijkheid voor nieuwe hoogspanningsmasten tot een maximum hoogte van 65 meter.

De wijzigingen in de artikelen 26 en 38 zijn het gevolg van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Hessenpoort op 29 oktober 2012.

In artikel 41 onder a de zin "de betreffende gronden juridisch geleverd zijn aan een natuurbeherende instantie" te wijzigen in "het agrarisch gebruik van de betreffende gronden is beëindigd.

Deze wijziging is doorgevoerd, omdat het beter is om de wijzigingsbevoegdheid van artikel 41 te koppelen aan het gebruik dan aan de eigendomssituatie.

Bijlage 4 van de regels aan te vullen met omschrijvingen voor de Buitenplaats Arnichem en Huis Den Doorn.

Deze wijziging is doorgevoerd omdat deze omschrijvingen in de bijlage waren weggefallen.

### Verbeelding

In deelgebied De Ruiten is op enkele percelen, die in eigendom zijn van Staatsbosbeheer de bestemming "Natuur" gewijzigd in de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur en landschap", met de aanduiding "Wijzigingsgebied 1" (waardoor een wijziging naar "Natuur" mogelijk is). Dit is gedaan vanwege gewijzigde inzichten over de wijze waarop de realisatie van een aan één gesloten natuurgebied in De Ruiten gestalte kan krijgen.

Verder is op enkele percelen de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur en landschap", met de aanduiding "Wijzigingsgebied 1" gewijzigd in de bestemming "Natuur". Dit is gedaan om de actuele situatie beter weer te geven.

Deze wijzigingen hebben de instemming van Staatsbosbeheer en LTO.

De bestemming Wonen op de percelen Dashorstweg 5 en 5a aan te passen aan de feitelijke situatie.

De plangrenzen aan te passen aan de gewijzigde plangrenzen van het Provinciaal Inpassingsplan N340/N48.