

Datum 22 mei 2013
Ons kenmerk OW1305-0085

Besluit

Jaargang 2013
Nummer
Onderwerp Vaststellen Bestemmingsplan Langenholte eo

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 22-05-2013

besluit:

1. alle reclamanten in hun zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied – Langenholte eo" te ontvangen;
2. in te stemmen in te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied – Langenholte eo";
3. in te stemmen met de Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Buitengebied – Langenholte eo";
4. het bestemmingsplan Langenholte eo gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Buitengebied – Langenholte eo";
5. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP10009-0004 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 – Langenholte eo vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10-06-2013

de voorzitter,

de griffier,

Beslisnota voor de raad

Datum 22 mei 2013
Ons kenmerk OW1305-0085

Onderwerp Vaststellen Bestemmingsplan Langenholte eo
Versienummer 1

Portefeuillehouder G. Piek

Informant M. Meijer, G. Tromp
Eenheid/Afdeling OWA, ECR
Telefoon 2057, 2360
Email m.meijer@zwolle.nl, gj.tromp@zwolle.nl
Bijlagen 1. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied – Langenholte eo,
2. Ingediende zienswijzen
3. Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied – Langenholte eo
4. Gewijzigd bestemmingsplan Buitengebied – Langenholte eo

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. alle reclamanten in hun zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied – Langenholte eo” te ontvangen;
2. in te stemmen in te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Buitengebied – Langenholte eo”;
3. in te stemmen met de Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Buitengebied – Langenholte eo”;
4. het bestemmingsplan Langenholte eo gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Buitengebied – Langenholte eo”;
5. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand [NL.IMRO.0193.BP10009-0004](#) 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 – Langenholte eo vast te stellen;

Datum 22 mei 2013
Ons kenmerk OW1305-0085

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 tweede deelplan, het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Langenholte eo heeft van 14 maart 2013 tot en met 24 april 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Dit ontwerp voorziet in hoofdzaak in een juridisch planologische regeling voor de bestaande situatie. Het plangebied wordt globaal gevormd door het buurtschappen Langenholte, Berkum-Bruggenhoek, de uiterwaarden van de Vecht, het Westerveldse Bos en Dijklanden.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Waar mogelijk zijn de resultaten van de studie naar de ruimtelijke kwaliteit van de stadsrand Langenholte en omgeving verwerkt in de bestemmingen en op de plankaart. Specifiek landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied zijn vertaald in de zogenoemde enkelbestemmingen: 'Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap'. Daarmee worden bepaalde kwaliteiten beschermd. In het plangebied heeft een klein deel (Dijklanden) de bestemming Agrarisch (zonder waarden).

Dit ontwerp bevat één nieuwe ontwikkeling. Deze heeft betrekking op de bouw van een nieuwe woning op het perceel nabij Bergkloosterweg 64.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdig 14 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Alle schriftelijke zienswijzen zijn als bijlage bij deze beslisnota gevoegd.

Beoogd effect

Het effect van het bestemmingsplan Langenholte eo 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. Daarnaast is het doel voor de locatie nabij de Bergkloosterweg 64 de ontwikkeling van een woning mogelijk te maken.

Argumenten

1. De reclamanten hebben tijdig hun zienswijze ingediend

Datum 22 mei 2013
Ons kenmerk OW1305-0085

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn tijdig 14 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.

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

Een aantal zienswijzen gaat in op de mogelijkheid een woning te bouwen nabij de Bergkloosterweg 64. Deze leiden echter niet tot aanpassing. Enkele jaren geleden hebben wij bepaald dat op basis van het oude streekplan en in het licht van de visie op ruimtelijke kwaliteit van de huidige Omgevingsvisie toevoegen van enkele woningen aan de Bergkloosterweg mogelijk is.

Enkele andere zienswijzen zijn gericht op onduidelijkheden van het bestemmingsplan. De zienswijzennota stelt voor om tegemoet te komen aan de volgende punten:

- De regels van de bestemming Wonen worden zodanig aangepast dat er per perceel een woning gebouwd kan worden. Daarmee is het splitsen van de boerderij aan de Brinkhoekweg 8 in twee woningen geregeld.
- De cultuurhistorische waarde van de boerderij gelegen aan de Agnietenbergweg 2 is gericht op de ligging en het volume. Deze aspecten behoeven echter geen aanvullende bescherming. De dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" zal van de plankaart worden verwijderd.
- De toelichting op bladzijde 7/246, punt 1.4 Geldende bestemmingsplan, zal worden aangevuld met de nummers 0100, 0107, 0703 en 0732. Daarmee zijn alle bestemmingsplannen binnen de grenzen van het plan genoemd.
- De regels van de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" worden aangevuld, zodat duidelijk wordt dat de woning op Camping De Agnietenberg, Haersterveerweg 27, als bedrijfswoning onderdeel uit maakt van deze bestemming. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om het pand ook te gebruiken als groepsaccommodatie.

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:

- 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 (te beginnen met Langenholte eo) een afwijkmogelijkheid worden opgenomen om zonnepanelen onder bepaalde voorwaarden toe te staan op agrarische percelen, wanneer het dakoppervlak niet geschikt is. De wijzigingsnota gaat hier verder op in.
- Op basis van een aanvullend cultuurhistorisch onderzoek worden in de toelichting enkele wijzigingen aangebracht voor wat betreft waardevolle erven en structuren.

Datum 22 mei 2013
Ons kenmerk OW1305-0085

- In het ontwerpbestemmingsplan is de standaardregeling voor mantelzorg en bed&breakfast door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid weggevalen. Deze omissie zal worden hersteld.

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 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.

Datum 22 mei 2013
Ons kenmerk OW1305-0085

Communicatie

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

- Huis aan huis zijn in het kader van de studie naar de ruimtelijke kwaliteit van de stadrand bij Langenholte regelmatig aan alle bewoners brieven gestuurd over de voortgang van de planvorming
- Via de wijzerpagina en internet is informatie verstrekt
- Aan zo'n 10 adressen zijn uitsneden van agrarische bouwpercelen ter toetsing gestuurd
- Met het Platform Langenholte (waarin belangenpartijen als LTO, Milieuraad en bewoners zitting hebben) is overleg gevoerd

Om reden van de grootte van het gebied en het beperkte aantal aanwezige bedrijven is gekozen voor het achterwege laten van een inspraakronde. De nadruk ligt op het vast leggen en beschermen van de bestaande functies, bestemmingen en waarden en daarover is in het kader van de studie ruimtelijke kwaliteit met veel bewoners en organisaties gesproken.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lubeckplein te Zwolle en in de Langenhof, Brinkhoekweg 8.

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. 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

Datum 22 mei 2013
Ons kenmerk OW1305-0085

Expertisecentrum
ECR - Ruimtelijke Planvorming

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

www.zwolle.nl

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied - Langenholte, Vecht e.o.

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	3
2.1	R. Groothuis en J. Kieboom, Bergkloosterweg 74a, 8034 PR Zwolle	3
2.2	A. Eikenaar, Holthagen 2, 8034 RE Zwolle	4
2.3	J.G. Post, Bergkloosterweg 72, 8034 PR Zwolle	5
2.4	W. van der Spoel, Bergkloosterweg 64, 8034 PC Zwolle	6
2.5	W. van der Spoel, Bergkloosterweg 64, 8034 PC Zwolle, ondersteund door 28 bewoners van de Bergkloosterweg	8
2.6	B. van Dorsten, Brinkhoekweg 8, 8034 PC Zwolle.	9
2.7	P.R. Bos, Bergkloosterweg 48, 8034 PP Zwolle	10
2.8	A.H. van der Kamp, Bergkloosterweg 44, 8034 PN Zwolle	12
2.9	A.H. van der Kamp, Bergkloosterweg 46, 8034 PN Zwolle, namens de stichting Ateliers Zwolle	15
2.10	M. en J. van Dorsten, Brinkhoekweg 8, 8034 PC Zwolle	18
2.11	J.J. Prooi, Agnietenbergweg 2, 8034 PH Zwolle	19
2.12	G.W. Middag – van Dijk, Urksteeg 4, 8031 LL Zwolle	20
2.13	A. Snel, Brinkhoekweg 55, 8034 PB Zwolle	20
2.14	De Agnietenberg Recreatie BV, Haersterveerweg 27, 8034 PJ Zwolle	21
2.15	Milieuraad Zwolle, Postbus 1582, 8001 BN Zwolle	22

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied - Langenholte Vecht e.o. heeft met ingang van 14 maart 2013 tot en met 24 april 2013 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 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.BP1009-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP1009-/NL.IMRO.0193.BP1009-0003/>

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 14 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 R. Groothuis en J. Kieboom, Bergkloosterweg 74a, 8034 PR Zwolle

Samenvatting zienswijze:

1.

Helaas hebben wij gehoord dat er een bestemmingswijziging aangevraagd is op het perceel 1079. Deze groene strook weidelandschap grenst aan onze percelen (1207 en 1743). Dit is als het ware onze achtertuin en daarom van veel waarde. Het andere aangrenzende perceel (1206) is de tuin van onze buurman. Deze is ingericht met veel bomen en groen. Het is daarom onvoorstelbaar dat 1079 zou veranderen in bouwgrond. Ten eerste zal bebouwing op die plek alles achter de Bergkloosterweg dicht bouwen en ten tweede is de toegang tot dat perceel erg beperkt voor meer bewoning.

Reactie gemeente op 1

In het ontwerpbestemmingsplan is het kadastrale perceel sectie O, nummer 1079 bestemd tot "Agrarisch met waarden – Landschap". Op gronden met deze bestemming mag geen woning gebouwd worden.

Het klopt dat voor het betreffende perceel een aanvraag voor de bouw van een woning is ingediend. Deze aanvraag zal echter afzonderlijk worden behandeld en zal geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied – Langenholte, Vecht e.o. Indien besloten wordt om medewerking te verlenen, zal daarvoor een afzonderlijke procedure worden gestart.

2.

Schuin achter ons wordt er al jaren lang een salonwagen bewoond. Wij weten nog dat het ging om een 'gedoogbeleid' en zodoende werd het voorlopig toegestaan dat de salonwagen bewoond mocht worden. Volgens ons is hier ook nooit een andere bestemming op gekomen en is het nog steeds 'een gedogen van'. Het is misplaatst om de bestemming te wijzigen in bouwgrond, als het gaat om financiële redenen, terwijl er voldoende te koop staat aan de Bergkloosterweg

Reactie gemeente op 2

Er is bestemd conform de huidige situatie. Deze salonwagen wordt al meer dan 50 jaren bewoond. Handhaving is momenteel niet meer aan de orde, omdat de gemeente gedurende een zeer lange periode niet handhavend is opgetreden. Gelet op de regels van de bestemming Wonen is de inhoud van de woning beperkt tot 400 m³. Er kan dus geen woning met een forse inhoudsmaat worden gerealiseerd.

Conclusie:

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

2.2

A. Eikenaar, Holthagen 2, 8034 RE Zwolle

Samenvatting zienswijze:

1.

Het kadastrale perceel ZLE sectie T nr. 33 is in het ontwerpbestemmingsplan gedeeltelijk aangeduid als tuin en als cultuurgrond. Dat is niet juist. Het gehele perceel rondom de woning is tuin.

Reactie gemeente op 1

Het betreffende perceel is in het ontwerpbestemmingsplan grotendeel bestemd tot Wonen met een bouwvlak ter plaatse van de bestaande woning. Het gedeelte van het perceel tussen de voorgevel van de woning en de weg is bestemd tot Tuin. De aanduiding cultuurgrond komt niet voor in dit bestemmingsplan.

Gronden met de bestemming Wonen mogen gebruikt worden als tuin. Er mogen echter ook bijgebouwen worden gerealiseerd. De gronden rondom de woonbestemming (vroeger ook wel cultuurgrond genoemd) zijn bestemd voor agrarische doeleinden. Deze wijze van bestemmen is toegepast voor alle percelen met de bestemming Wonen. Het gehele perceel rondom de woning mag gebruikt worden als tuin.

2.

Het oude bestemmingsplan gaf aan dat ik mijn woning mocht uitbreiden tot 750 m³. In het ontwerpbestemmingsplan is dit maar tot 600 m³. Ik ben het hier niet mee eens. De woningen Holthagen 2 en Zunnebeltweg 10 zijn recentelijk gesloopt en er zijn nieuwe woningen terug gebouwd met een inhoud van respectievelijk 1.000 m³ en 1.100 m³ (inclusief souterrain). Adressant vindt dit rechtsongelijkheid en is van mening dat hij zijn woning ook moet kunnen uitbreiden tot maximaal 1.000 m³.

Reactie gemeente op 2

De maximale inhoudsmaat van 750 m³ is gebaseerd de maximale maat uit het streekplan Overijssel 2000+. Dit streekplan is inmiddels niet meer van kracht. Bovendien is deze inhoudsmaat niet opgenomen in het "oude" bestemmingsplan Buitengebied Zwolle uit 1979. Op grond van het vigerende Omgevingsplan Overijssel zijn gemeenten in principe vrij om maximale inhoudsmaten op te nemen voor woningen in het buitengebied.

Voor het opstellen van de bestemmingsplannen voor het buitengebied heeft de gemeenteraad op 25 januari 2010 de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de inhoudsmaat van woning door middel van en staffeling geregeld zal worden met 4 categorieën, tot 400 m³, tot 600 m³ en tot 750 m³. Woningen boven de 750 m³ worden gefixeerd op de bestaande inhoudsmaat. De woning van adressant valt in de categorie tot 600 m³. Het bestemmingsplan bevat de mogelijkheid om de woning onder voorwaarden te vergroten naar maximaal 750 m³ door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Hiermee is een inhoud van 750 m³ niet uitgesloten.

Voor de woningen Holthagen 2 en Zunnebeltweg 10 zijn in het verleden afzonderlijke procedures gevoerd. Die niet vergelijkbaar zijn met de woning van adressant. Voor Holthagen 2 is de zogenaamde Rood voor rood regeling toegepast. De woning Zunnebeltweg 10 kent boven het maaiveld een inhoud van 750 m³. Voor het bepalen van de inhoudsmaat van woning tellen ondergrondse ruimten niet mee.

Conclusie:

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

2.3

J.G. Post, Bergkloosterweg 72, 8034 PR Zwolle

Samenvatting zienswijze:

1.

Betreft het wijzigen van het perceel 1079 in woonbestemming achter de Bergkloosterweg. Wij zijn de bewoners van het aangrenzende perceel 1061 en daarbij direct betrokkenen en tegen het plan de bestemming te wijzigen. Ook al om redenen van natuurhistorische waarden vanwege de zanddekrug waar het perceel deel van uitmaakt

Reactie gemeente op 1

In het ontwerpbestemmingsplan is het kadastrale perceel sectie O, nummer 1079 bestemd tot "Agrarisch met waarden – Landschap". Op gronden met deze bestemming mag geen woning gebouwd worden.

Het klopt dat voor het betreffende perceel een aanvraag voor de bouw van een woning is ingediend. Deze aanvraag zal echter afzonderlijk worden behandeld en zal geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied – Langenholte, Vecht e.o. Indien besloten wordt om medewerking te verlenen, zal daarvoor een afzonderlijke procedure worden gestart.

2.

Het perceel 1166 dient ook als agrarische bestemming te blijven omdat de woonwagen op het perceel 1166 door de gemeente Zwolle is gedoogd sinds 1961 en nooit is gewijzigd in bouwblok. Verder zijn wij als bewoners van het perceel 1061 direct betrokkenen.

En door het gebruik van het (op + 1 meter afstand van onze slaapkamer) toenemende autoverkeer over deze toegangsweg uitlaatgassen onze woning binnen komen, wordt ons woongenot ook al aangetast. Het toevoegen van woonbestemming achter de lintbebouwing doet afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit door wonen achter wonen te laten ontstaan.

Reactie gemeente op 3

Er is bestemd conform de huidige situatie. Deze salonwagen wordt al meer dan 50 jaren bewoond. Handhaving is momenteel niet meer aan de orde, omdat de gemeente gedurende een zeer lange periode niet handhavend is opgetreden. Gelet op de regels van de bestemming Wonen is de inhoud van de woning beperkt tot 400 m³. Er kan dus geen woning met een forse inhoudsmaat worden gerealiseerd. Het legaliseren van deze woning leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woongenot van de omliggende woningen. Het aantal woningen neemt immers niet toe ten opzichte van de feitelijke situatie, die al meer dan 50 jaar bestaat.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.4 W. van der Spoel, Bergkloosterweg 64, 8034 PC Zwolle

Samenvatting zienswijze:

1.

In strijd met beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het oude en nieuwe (ontwerp) bestemmingsplan, is er een nieuwe ontwikkeling in het ontwerp opgenomen, zijnde dat er op een perceel achter mijn woning, zijnde de woning aan de Bergkloosterweg 54, een vrijstaande woning gerealiseerd zal gaan worden (zie punt 5.3.3 van het ontwerp).

Reactie gemeente op 1

In paragraaf 5.3.3. van de toelichting is expliciet vermeld dat in het ontwerpbestemmingsplan één nieuwe ontwikkeling is opgenomen. Dit is ook expliciet vermeld in de publicatie van het ontwerp. Er is dus geen strijd van de beginselen van

behoorlijk bestuur.

2.

Ondanks dat er uitdrukkelijk wordt overwogen dat er geen "wonen achter wonen"-situatie zal mogen ontstaan, wordt de nieuw te bouwen woning pal achter mijn woning op het perceel Bergkloosterweg 64 gesitueerd, zoals ook blijkt uit de Plantekening Buitengebied Langenholte, Vecht e.o. Hierdoor ontstaat er een Staphorster-variant in plaats van zgn. lintbebouwing.

Reactie gemeente op 2

In 2009 heeft de gemeente een stedenbouwkundige verkenning opgesteld voor Berkum-Bruggehoek, omgeving Bergkloosterweg. Aanleiding was het feit dat er meerdere initiatieven waren voor het bouwen van een woning in deze omgeving.

Uitgangspunt in de verkenning is dat in dit gebied sprake is van een verstedelijkt (stadsrand)gebied in de vorm van lintbebouwing. Het verdichten van dit lint doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Er is aandacht besteed aan een goede ruimtelijke inpassing, waarbij gekeken is dat er geen "wonen achter wonen" ontstaat. Een schets met mogelijke locaties waar een woning ruimtelijk kan worden ingepast maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige verkenning. Het betreffende perceel is op deze schets opgenomen. De ligging van het nieuwe bouwblok is afgestemd op de bestaande bebouwing en de bestaande weg. Verder zijn eisen gesteld aan de inhoudsmaat en aan de bouwhoogte.

Er is, stedenbouwkundig gezien, geen sprake van "wonen achter wonen", omdat de nieuwe woning is georiënteerd op het gedeelte van de Bergkloosterweg dat haaks staat op het doorgaande deel van de Bergkloosterweg en op het deel van de Bergkloosterweg dat parallel loopt aan het doorgaande deel van de Bergkloosterweg.

3.

Daarnaast ontstaat er een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld dan wel enig andere aantasting in strijd met artikel 23.4.2 bestemmingsplan buitengebied Langenholte, Vecht e.o. nu het perceel aan de Bergkloosterweg 64 een zogenaamde Marshallhulp woning is, waarbij door de plaatsing van de nieuw te bouwen woning een onevenredige inbreuk wordt gemaakt op het unieke stedenbouwkundige beeld van deze unieke woningen

Reactie gemeente op 3

In verband de aanwezigheid van de Marshallhulp woningen is advies ingewonnen bij landschapsarchitect en ervenconsulent ir. I. Nij Bijvank – van Herel van het Oversticht. Het bouwvlak is op grond van dit advies gesitueerd op de wijze zoals die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

De zuidgevel van de nieuwe woning is geprojecteerd in het verlengde van de zijgevel van de woning Bergkloosterweg 64. Bovendien ligt het nieuwe bouwvlak op voldoende afstand van de woning Bergkloosterweg 64. Er wordt daarmee geen onevenredige inbreuk gemaakt op het stedenbouwkundig beeld van deze woning.

4.

Daarnaast wordt door het plaatsen van deze nieuwe woning op enkele meters achter mijn woning de gebruiksmogelijkheden van mijn woning onevenredig aangetast, nu het landschappelijk beeld ernstig wordt verstoord

Reactie gemeente op 4

De kortste afstand tussen de woning van adressant en het nieuwe bouwvlak is circa 14 meter. Bovendien is het nieuwe bouwvlak op circa 9 meter van de perceelsgrens gelegen. In een verstedelijkt gebied zijn dit geen onaanvaardbare afstanden. De gebruiksmogelijkheden van de woning Bergkloosterweg 64 worden niet onevenredig aangetast.

5.

Tot slot wens ik mij te beroepen op bijgevoegde brief, welke gronden hier als herhaald en ingelast kunnen worden beschouwd (zie bijlage 1).

Reactie gemeente op 5

Onder 2.5. van deze nota van zienswijzen wordt gereageerd op de bedoelde brief.

Conclusie:

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

2.5

W. van der Spoel, Bergkloosterweg 64, 8034 PC Zwolle, ondersteund door 28 bewoners van de Bergkloosterweg

Samenvatting zienswijze

Ik maak bezwaar tegen de bouw van een nieuwe woning op het perceel sectie O, nummer 1170 om de volgende redenen:

- Aantasting van het woongenot.
- Aantasting van mijn privacy.
- De woning komt precies in mijn gezichtsveld te staan, waardoor mijn uitzicht wordt belemmerd en ik hierdoor minder lichtval op en in mijn huis krijg.
- Lintbebouwing langs de Bergklooster weg zou toegestaan zijn, maar niet achter de bestaande bebouwing.
- Elk plekje groen dat er nog is wordt volgebouwd, zodat er steeds meer verstening plaatsvindt.
- Gevreesd wordt voor nog meer woningen in de omgeving van de Bergkloosterweg.

Reactie gemeente

In 2009 heeft de gemeente een stedenbouwkundige verkenning opgesteld voor Berkum-Bruggehoek, omgeving Bergkloosterweg. Aanleiding was het feit dat er meerdere initiatieven waren voor het bouwen van een woning in deze omgeving.

Uitgangspunt in de verkenning is dat in dit gebied sprake is van een verstedelijkt (stadsrand)gebied in de vorm van lintbebouwing. Het verdichten van dit lint doet geen

afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Er is aandacht besteed aan een goede ruimtelijke inpassing, waarbij gekeken is dat er geen "wonen achter wonen" ontstaat. Een schets met mogelijke locaties waar een woning ruimtelijk kan worden ingepast maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige verkenning. Het betreffende perceel is op deze schets opgenomen. De ligging van het nieuwe bouwblok is afgestemd op de bestaande bebouwing en de bestaande weg. Verder zijn eisen gesteld aan de inhoudsmaat en aan de bouwhoogte.

Er is geen sprake van "wonen achter wonen", omdat de nieuwe woning is georiënteerd op het gedeelte van de Bergkloosterweg dat haaks staat op het doorgaande deel van de Bergkloosterweg en op het deel van de Bergkloosterweg dat parallel loopt aan het doorgaande deel van de Bergkloosterweg.

De kortste afstand tussen de woning van adressant en het nieuwe bouwvlak is circa 14 meter. Bovendien is het nieuwe bouwvlak op circa 9 meter van de perceelsgrens gelegen. Daarmee worden het woongenot en de privacy van de woning Bergkloosterweg 64 niet onevenredig aangetast.

De stedenbouwkundige verkenning is juist opgesteld om te voorkomen dat er onbeperkt woningen gebouwd kunnen worden in de omgeving van de Bergkloosterweg. Het aantal woning dat nog kan worden toegevoegd bedraagt 4, inclusief de woning op het kadastrale perceel sectie O, nummer 1170.

Conclusie:

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

2.6 B. van Dorsten, Brinkhoekweg 8, 8034 PC Zwolle.

Samenvatting zienswijze:

Ongeveer 38 jaar geleden is de boerderij aan de Brinkhoekweg 8 opgesplitst in twee woningen. De woningen zijn kadastraal dus ook gesplitst [ook voor WOZ e.d.]. Maar in het oude bestemmingsplan heeft het perceel nr. 8a samen met het perceel nr. 8 maar 1 bouwvak met bijbehorend erf, wat dus niet de juiste situatie weergeeft! Aangezien wij op Brinkhoekweg 8a wonen hebben wij zoals het er nu staat geen recht om eventueel een schuur te bouwen voor mijn landbouwwerktuigen e.d. Dit houdt voor ons dus in dat al het bebouwde schuuroppervlak van Brinkhoekweg 8, onze burens, meegerekend wordt voor ons perceel. Graag zien wij dat in het nieuwe bestemmingsplan veranderen, zodat wij ook recht hebben op meer te bebouwen vierkante meters aan schuurruimte.

Reactie gemeente

In de regels van de bestemming Wonen is abusievelijk opgenomen dat er per bestemmingsvlak een woning gebouwd kan worden. Dat moet zijn per perceel. De regels van de bestemming Wonen zullen hierop worden aangepast.

Conclusie:

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

2.7 P.R. Bos, Bergkloosterweg 48, 8034 PP Zwolle

Samenvatting zienswijze

Ik wil bezwaar indienen op de wijziging van het bestemmingsplan sectie O nummer 1170 nabij Bergkloosterweg 40 voor het te bebouwen van deze kavel. De bezwaren tegen deze wijziging gaat om de volgende redenen:

1.

Het landelijk houden van Berkum-Bruggenhoek, zoals de Gemeente Zwolle ook vermeld in de Peperbus Vernieuwing bestemmingsplannen buitengebied Zwolle.

Reactie gemeente op 1

In 2009 heeft de gemeente een stedenbouwkundige verkenning opgesteld voor Berkum-Bruggenhoek, omgeving Bergkloosterweg. Aanleiding was het feit dat er meerdere initiatieven waren voor het bouwen van een woning in deze omgeving.

Uitgangspunt in de verkenning is dat in dit gebied sprake is van een verstedelijkt (stadsrand)gebied in de vorm van lintbebouwing. Het verdichten van dit lint doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Er is aandacht besteed aan een goede ruimtelijke inpassing, waarbij gekeken is dat er geen "wonen achter wonen" ontstaat. Een schets met mogelijke locaties waar een woning ruimtelijk kan worden ingepast maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige verkenning. Het gaat om maximaal 4 woning, inclusief de woning op het kadastrale perceel sectie O, nummer 1170.

Door het aantal en de locatie van nog te realiseren woningen vast te leggen wordt voorkomen dat het stedenbouwkundige en landschappelijke karakter van de omgeving Bergkloosterweg onevenredig wordt aangetast.

2.

Verkeershinder naar mijn woning.

Reactie gemeente op 2

De toevoeging van één enkele woning zal niet leiden tot een onevenredige verkeershinder in de directe omgeving.

3.

Waardedaling van de woning, door krappe bebouwing.

Reactie gemeente op 3

Op grond van artikel 6.1. van de Wet op de ruimtelijke ordening kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling in een bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Een dergelijk verzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

4.

Vervolgens wordt er achter de lintbebouwing gebouwd, dat in strijd is met voorgaande tientallen jaren waar de gemeente het tegen hield.

Reactie gemeente op 4

Zoals reeds gesteld bij de reactie van de gemeente op punt 1, is er recent een stedenbouwkundige verkenning opgesteld voor locatie die voor woonbebouwing is aanmerking komen. De betreffende locatie komt voor op de schets die daarbij hoort.

5.

Er staan al veel huizen te koop aan de Bergkloosterweg dus een extra woning bouwen is niet nodig om aan deze straat te kunnen wonen.

Reactie gemeente op 5

De bouw van de woning is stedenbouwkundig en landschappelijk gezien acceptabel en vindt plaats op verzoek van een particulier. Kennelijk bestaat er daarmee behoefte aan de bouw van een deze nieuwe woning.

6.

Nu worden er op de omliggende weiland percelen agrarisch met waarden toegekend waar ik uit opmaak dat de gemeente het landschap ook zo wil behouden. Alleen perceel O nummer 1170 zou in dit bestemmingsplan bouwgrond worden, terwijl dit perceel nu ook agrarisch is.

Reactie gemeente op 6

Zoals hiervoor reeds meerdere malen is gesteld maakt deze locatie onderdeel uit van een recente stedenbouwkundige verkenning. Hierin is deze locatie aangewezen als potentiële woningbouwlocatie.

7.

De ligging van het huis en het te bebouwen perceel geeft ook een inbreuk op het mooie monumentale uitzicht op de School met den bijbel, waar veel toeristen naar kijken als ze langs fietsen over de Bergkloosterweg (fietsroute Zwolle).

Reactie gemeente op 7

De zuidgevel van de nieuwe woning is geprojecteerd in het verlengde van de zijgevel van de woning Bergkloosterweg 64. Het uitzicht op het schoolgebouw blijft daarmee grotendeels in stand en wordt daarmee niet onevenredig aangetast.

8.

Het landelijke van deze buurtgemeenschap wordt erg verstoord door nieuwbouw. Doordat hier misschien goedkeuring voor wordt gegeven, gaan er zeker meer aanvragen ingediend worden om de percelen te bebouwen, wat blijkt van een nieuwe aanvraag Bergkloosterweg sectie O, nummer 1079 wat in de peperbus staat van week 10.

Reactie gemeente op 8

De stedenbouwkundige verkenning is opgesteld om te voorkomen dat er onbeperkt woningen gebouwd kunnen worden in de omgeving van de Bergkloosterweg. Het aantal woning dat nog kan worden toegevoegd bedraagt 4, inclusief de woning op het kadastrale perceel sectie O, nummer 1170. Het perceel sectie O, nummer 1079 komt niet voor op de schets die bij de stedenbouwkundige verkenning hoort.

Conclusie:

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

2.8 A.H. van der Kamp, Bergkloosterweg 44, 8034 PN Zwolle

Samenvatting zienswijze

Ik wil bezwaar indienen op de wijziging van het bestemmingsplan sectie O nummer 1170 nabij Bergkloosterweg 40 voor het te bebouwen van deze kavel. De bezwaren tegen deze wijziging gaat om de volgende redenen:

1.

Het landelijk houden van Berkum-Bruggenhoek, zoals de Gemeente Zwolle ook vermeld in de Peperbus Vernieuwing bestemmingsplannen buitengebied Zwolle.

Reactie gemeente op 1

In 2009 heeft de gemeente een stedenbouwkundige verkenning opgesteld voor Berkum-Bruggenhoek, omgeving Bergkloosterweg. Aanleiding was het feit dat er meerdere initiatieven waren voor het bouwen van een woning in deze omgeving.

Uitgangspunt in de verkenning is dat in dit gebied sprake is van een verstedelijkt (stadsrand)gebied in de vorm van lintbebouwing. Het verdichten van dit lint doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Er is aandacht besteed aan een goede ruimtelijke inpassing, waarbij gekeken is dat er geen "wonen achter wonen" ontstaat. Een schets met mogelijke locaties waar een woning ruimtelijk kan worden ingepast maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige verkenning. Het gaat om maximaal 4 woning, inclusief de woning op het kadastrale perceel sectie O, nummer 1170.

Door het aantal en de locatie van nog te realiseren woningen vast te leggen wordt voorkomen dat het stedenbouwkundige en landschappelijke karakter van de omgeving Bergkloosterweg onevenredig wordt aangetast.

2.

Belemmering van mijn woongenot, ik kijk direct uit op het perceel; sectie O nummer 1170. Ook al is dit wellicht geen punt van belang voor de gemeente, toch tast het wel mijn woongenot aan.

Reactie gemeente op 2

De kortste afstand tussen de woning van adressant en de nieuwe woning bedraagt circa 24 meter. Het uitzicht wijzigt uitsluitend in noordwestelijke richting. Het uitzicht in de overige richtingen blijft onaangetast. Het woongenot wordt daarmee niet onevenredig aangetast.

3.

Waardedaling van de omliggende woningen, door krappe bebouwing. Hierdoor kunnen de eventuele baten van verlenen van vergunning worden teniet gedaan door mogelijke claims van omwonenden.

Reactie gemeente op 3

Op grond van artikel 6.1. van de Wet op de ruimtelijke ordening kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling in een bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Een dergelijk verzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden

4.

Vervolgens wordt er achter de lintbebouwing gebouwd, dat in strijd is met voorgaande tientallen jaren waar de gemeente het tegen hield.

Reactie gemeente op 4

Zoals reeds gesteld bij de reactie van de gemeente op punt 1, is er recent een stedenbouwkundige verkenning opgesteld voor locatie die voor woonbebouwing is aanmerking komen. De betreffende locatie komt voor op de schets die daarbij hoort.

5.

Er staan al veel huizen te koop aan de Bergkloosterweg dus een extra woning bouwen is niet nodig om aan deze straat te kunnen wonen.

Reactie gemeente op 5

De bouw van de woning is stedenbouwkundig en landschappelijk gezien acceptabel en vindt plaats op verzoek van een particulier. Kennelijk bestaat er daarmee behoefte aan de bouw van een deze nieuwe woning.

6.

Hierin meegenomen de huidige verkoop van de familie Kok van huis en perceel op Bergkloosterweg 40, deze staat momenteel te koop en is per direct te aanvaarden door eventuele kopers. De aanvrager van de bestemmingsplan wijziging is de zoon van de eigenaar op Bergkloosterweg 40. Als direct belanghebbende zou ik het zeer betreuren als de gemeente dit soort financieel voordeel voor een particulier zou ondersteunen ten nadeel van haar eigen bestemmingsplan voor het Buitengebied Langenholte, Vecht e.o

Reactie gemeente op 6

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de bouw van de woning mogelijk wordt gemaakt. In deze overeenkomst is afgesproken dat de initiatiefnemer een exploitatiebijdrage verschuldigd is.

7.

Nu worden er op de omliggende weiland percelen agrarisch met waarden toegekend waar ik uit opmaak dat de gemeente het landschap ook zo wil behouden. Alleen perceel O nummer 1170 zou in dit bestemmingsplan bouwgrond worden, terwijl dit perceel nu ook agrarisch is.

Reactie gemeente op 7

Zoals hiervoor reeds meerdere malen is gesteld maakt deze locatie onderdeel uit van een recente stedenbouwkundige verkenning. Hierin is deze locatie aangewezen als potentiële woningbouwlocatie

8.

De ligging van het huis en het te bebouwen perceel geeft ook een inbreuk op het mooie monumentale uitzicht op de School met den Bijbel, waar veel toeristen naar kijken als ze langs fietsen over de Bergkloosterweg (fietsroute Zwolle).

Reactie gemeente op 8

De zuidgevel van de nieuwe woning is geprojecteerd in het verlengde van de zijgevel van de woning Bergkloosterweg 64. Het uitzicht op het schoolgebouw blijft daarmee grotendeels in stand en wordt daarmee niet onevenredig aangetast.

9.

Als gebruikers van de school met bestemming ateliers vrezen wij voor een conflict met de eventuele gebruikers van de nieuw te bouwen woning. In de huidige situatie is een bedrijfsvergunning verleent aan de Stichting Ateliers Zwolle voor het schoolpand op Bergkloosterweg 46. Bij bebouwing vlak naast de school kan dit spanning opleveren in het nadeel van de Stichting Ateliers

Reactie gemeente op 9

Op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering van maart 2009 bedraagt de afstand die aangehouden moet worden tussen woningen en ateliers minimaal 10 meter. De afstand tussen het schoolgebouw en de nieuwe woning bedraagt circa 23 meter. Daarmee wordt aan de gestelde norm voldaan.

10.

In het Buitengebied Langenholte, Vecht e.o. en het gebied Berkum-Bruggenhoek in het bijzonder geeft ruimte aan diverse bijzondere vogels zoals: kramsvogel, groene specht, putter, grote lijster, beflijsters, paapjes en diverse roofvogels. Een verdere verstedelijking van dit gebied zal deze bijzondere fauna doen verminderen en op den duur laten verdwijnen in dit bijzondere gebied. Het is nu al een aantasting van de rustgebieden voor bijvoorbeeld de Kramsvogels door de nieuwbouw gelegen op de Kloosterakkers, ingang tussen Bergkloosterweg nr. 3 en 5.

Reactie gemeente op 10

De bouw van één enkele woning in een reeds verstedelijkt stadsrandgebied zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van de fauna.

11.

Het landelijke van deze buurtgemeenschap wordt erg verstoord door nieuwbouw. Doordat hier misschien goedkeuring voor wordt gegeven, gaan er zeker meer aanvragen Ingediend worden om de percelen te bebouwen, wat blijkt van een nieuwe aanvraag Bergkloosterweg sectie nummer 1079 wat in de peperbus staat van week 10.

Reactie gemeente op 11

De stedenbouwkundige verkenning is opgesteld om te voorkomen dat er onbeperkt woningen gebouwd kunnen worden in de omgeving van de Bergkloosterweg. Het aantal woning dat nog kan worden toegevoegd bedraagt 4, inclusief de woning op het kadastrale perceel sectie O, nummer 1170. Het perceel sectie O, nummer 1079 komt niet voor op de schets die bij de stedenbouwkundige verkenning hoort.

Conclusie:

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

2.9

A.H. van der Kamp, Bergkloosterweg 46, 8034 PN Zwolle, namens de stichting Ateliers Zwolle

Samenvatting zienswijze

Ik wil bezwaar indienen op de wijziging van het bestemmingsplan sectie O nummer 1170 nabij Bergkloosterweg 40 voor het te bebouwen van deze kavel. De bezwaren tegen deze wijziging gaat om de volgende redenen:

1.

Het landelijk houden van Berkum-Bruggenhoek, zoals de Gemeente Zwolle ook vermeld in de Peperbus Vernieuwing bestemmingsplannen buitengebied Zwolle.

Reactie gemeente op 1

In 2009 heeft de gemeente een stedenbouwkundige verkenning opgesteld voor Berkum-Bruggenhoek, omgeving Bergkloosterweg. Aanleiding was het feit dat er meerdere initiatieven waren voor het bouwen van een woning in deze omgeving.

Uitgangspunt in de verkenning is dat in dit gebied sprake is van een verstedelijkt (stadsrand)gebied in de vorm van lintbebouwing. Het verdichten van dit lint doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Er is aandacht besteed aan een goede ruimtelijke inpassing, waarbij gekeken is dat er geen "wonen achter wonen" ontstaat. Een schets met mogelijke locaties waar een woning ruimtelijk kan worden ingepast maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige verkenning. Het gaat om maximaal 4 woning, inclusief de woning op het kadastrale perceel sectie O, nummer 1170.

Door het aantal en de locatie van nog te realiseren woningen vast te leggen wordt voorkomen dat het stedenbouwkundige en landschappelijke karakter van de omgeving Bergkloosterweg onevenredig wordt aangetast.

2.

Als gebruikers van de school met bestemming ateliers vrezen wij voor een conflict met de eventuele gebruikers van de nieuw te bouwen woning. In de huidige situatie is een bedrijfsvergunning verleent aan de Stichting Ateliers Zwolle voor het schoolpand op

Bergkloosterweg 46. Bij bebouwing vlak naast de school kan dit spanning opleveren in het nadeel van de Stichting Ateliers

Reactie gemeente op 9

Op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering van maart 2009 bedraagt de afstand die aangehouden moet worden tussen woningen en ateliers minimaal 10 meter. De afstand tussen het schoolgebouw en de nieuwe woning bedraagt circa 23 meter. Daarmee wordt aan de gestelde norm voldaan.

3.

Waardedaling van de omliggende woningen, door krappe bebouwing. Hierdoor kunnen de eventuele baten van verlenen van vergunning worden teniet gedaan door mogelijke claims van omwonenden.

Reactie gemeente op 3

Op grond van artikel 6.1. van de Wet op de ruimtelijke ordening kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling in een bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Een dergelijk verzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden

4.

Er wordt achter de lintbebouwing gebouwd, dat in strijd is met voorgaande tientallen jaren waar de gemeente het tegen hield.

Reactie gemeente op 4

Zoals reeds gesteld bij de reactie van de gemeente op punt 1, is er recent een stedenbouwkundige verkenning opgesteld voor locatie die voor woonbebouwing is aanmerking komen. De betreffende locatie komt voor op de schets die daarbij hoort.

5.

Er staan al veel huizen te koop aan de Bergkloosterweg dus een extra woning bouwen is niet nodig om aan deze straat te kunnen wonen.

Reactie gemeente op 5

De bouw van de woning is stedenbouwkundig en landschappelijk gezien acceptabel en vindt plaats op verzoek van een particulier. Kennelijk bestaat er daarmee behoefte aan de bouw van een deze nieuwe woning.

6.

Hierin meegenomen de huidige verkoop van de familie Kok van huis en perceel op Bergkloosterweg 40, deze staat momenteel te koop en is per direct te aanvaarden door eventuele kopers. De aanvrager van de bestemmingsplan wijziging is de zoon van de eigenaar op Bergkloosterweg 40. Als direct belanghebbende zou ik het zeer betreuren als

de gemeente dit soort financieel voordeel voor een particulier zou ondersteunen ten nadeel van haar eigen bestemmingsplan voor het Buitengebied Langenholte, Vecht e.o

Reactie gemeente op 6

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de bouw van de woning mogelijk wordt gemaakt. In deze overeenkomst is afgesproken dat de initiatiefnemer een exploitatiebijdrage verschuldigd is.

7.

Nu worden er op de omliggende weiland percelen agrarisch met waarden toegekend waar ik uit opmaak dat de gemeente het landschap ook zo wil behouden. Alleen perceel O nummer 1170 zou in dit bestemmingsplan bouwgrond worden, terwijl dit perceel nu ook agrarisch is.

Reactie gemeente op 7

Zoals hiervoor reeds meerdere malen is gesteld maakt deze locatie onderdeel uit van een recente stedenbouwkundige verkenning. Hierin is deze locatie aangewezen als potentiële woningbouwlocatie

8.

De ligging van het huis en het te bebouwen perceel geeft ook een inbreuk op het mooie monumentale uitzicht op de School met den Bijbel, waar veel toeristen naar kijken als ze langs fietsen over de Bergkloosterweg (fietsroute Zwolle).

Reactie gemeente op 8

De zuidgevel van de nieuwe woning is geprojecteerd in het verlengde van de zijgevel van de woning Bergkloosterweg 64. Het uitzicht op het schoolgebouw blijft daarmee grotendeels in stand en wordt daarmee niet onevenredig aangetast.

9..

Het landelijke van deze buurtgemeenschap wordt erg verstoord door nieuwbouw. Doordat hier misschien goedkeuring voor wordt gegeven, gaan er zeker meer aanvragen Ingediend worden om de percelen te bebouwen, wat blijkt van een nieuwe aanvraag Bergkloosterweg sectie nummer 1079 wat in de peperbus staat van week 10.

Reactie gemeente op 09

De stedenbouwkundige verkenning is opgesteld om te voorkomen dat er onbeperkt woningen gebouwd kunnen worden in de omgeving van de Bergkloosterweg. Het aantal woning dat nog kan worden toegevoegd bedraagt 4, inclusief de woning op het kadastrale perceel sectie O, nummer 1170. Het perceel sectie O, nummer 1079 komt niet voor op de schets die bij de stedenbouwkundige verkenning hoort.

Conclusie:

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

2.10

M. en J. van Dorsten, Brinkhoekweg 8, 8034 PC Zwolle

Samenvatting zienswijze

Zoals wellicht bij u bekend runnen wij op de locatie Brinkhoekweg 8 een zorgboerderij/horeca met zorg. In deze zorgboerderij bieden wij dagelijks plaats aan 9 cliënten. Met onze cliënten voeren wij tal van werkzaamheden uit zoals verzorging van het vee, het telen van groente en kruiden, landschapsonderhoud en in de horeca de bediening van klanten en (voor) bereiding van lunches en diners. Onze cliënten komen daar in contact met bezoekers van onze horecagelegenheid en vice versa. Onze cliënten varen wel bij deze formule, waarbij zij door ons uitgenodigd en soms uitgedaagd worden.

Het plezier dat wij zien in de ogen van onze cliënten, alsmede de verbetering in hun functioneren, is een mooie beloning voor ons werk. Echter ook is het voor ons noodzakelijk om een duurzaam gezinsinkomen met onze werkzaamheden te realiseren. In de huidige tijd van bezuinigingen, waarbij ook waarschijnlijk gekort wordt op de vergoeding per cliënt, zien wij ons genoodzaakt onze blik te verruimen. Met deze achtergrond hebben wij het onderhavige concept bestemmingsplan

bestudeerd. Wij zijn daarbij tot de conclusie gekomen dat binnen dit concept plan een noodzakelijke verruiming van onze activiteiten vrijwel onmogelijk is.

Nadenkend over onze toekomst hebben wij het volgende plan ontwikkeld. De combinatie horeca met zorg/ zorgboerderij met vrijwillig landschapsonderhoud en groenteteelt willen wij graag uitbreiden. Daartoe willen wij het aantal grootvee eenheden uitbreiden naar 10-20 Grootvee-eenheden en samen met onze groente- en kruidenteelt ontwikkelen tot een stadsrandboerderij op biologische basis. Deze stadsrandboerderij zal zich kunnen ontwikkelen tot een ontmoetingsplaats van het landschappelijke buitengebied, biologisch-agrarische bedrijfsvoering op beperkte schaal, de bewoners van Zwolle en onze cliënten. Een belangrijke rol speelt daarbij ook dat wij met onze cliënten het vrijwillig landschapsonderhoud van het buitengebied Langenholte willen adopteren. Uiteraard willen wij daarbij ook vrijwilligers uit Zwolle bij betrekken.

Bovendien is onze horecagelegenheid een prima uitvalsbasis voor excursies door het prachtige gebied, in samenwerking met Landschap Overijssel. Ook kunnen we in samenspraak een permanente ruimte inrichten over de bijzondere natuur en natuurontwikkeling van dit gebied.

Voor het kunnen realiseren van onze plannen zou een verruiming van de bestemmingsmogelijkheid op ons perceel Brinkhoekweg 8 wenselijk zijn. Met name de huidige toegestane te bebouwen oppervlakte is hiervoor te beperkt. Temeer omdat we waarschijnlijk 5,5 hectare grond kunnen aankopen van een belendende perceelseigenaar. Graag zouden wij zien dat de mogelijkheden voor ons worden verruimd. Mocht dat binnen de huidige bestemming Wonen op onoverkomelijke bezwaren stuiten dat zien wij in de wijzigingsbevoegdheid van het College conform artikel 3 van de Wet Ruimtelijke Ordening de mogelijkheid om, daar het in het onderhavige perceel gaat om een voormalige agrarische bestemming, de huidige bestemming wonen te wijzigen in de bestemming agrarisch.

Reactie gemeente

Aangezien het bestemmingsplan Buitengebied – Langenholte, Vecht e.o. conserverend van aard is, wordt hierin uitsluitend de legale bebouwing en het legale gebruik geregeld. Dit is ook hetgeen geregeld is voor het perceel Brinkhoekweg 8.

Hetgeen adressant voorstelt in zijn zienswijze gaat verder dan de bestaande situatie en past niet de bestemming Wonen zoals die is toegekend in het bestemmingsplan Buitengebied – Langenholte, echt e.o.

Adressant stelt dat het bij het perceel Brinkhoekweg 8 zou gaan om een voormalige agrarische bestemming. Onderzoek heeft echter uitgewezen dat dit niet het geval is. Reeds in het bestemmingsplan Buitengebied Zwolle uit 1979 is dit perceel bestemd tot Eengezinshuizen. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied – Langenholte, Vecht e.o. kunnen uitsluitend agrarische bouwblokken worden toegekend aan percelen die al een agrarisch bouwblok hadden in het bestemmingsplan Buitengebied Zwolle uit 1979.

De zaken die adressant voorstelt in zijn zienswijze zijn nieuwe ontwikkelingen. Deze kunnen echter niet worden meegenomen in een conserverend plan. Hiervoor is een aparte juridisch- planologische procedure nodig. Hierover zal overleg moeten plaatsvinden tussen adressant en gemeente.

Conclusie:

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

2.11

J.J. Prooi, Agnietenbergweg 2, 8034 PH Zwolle

Samenvatting zienswijze

Ik wil bezwaar aantekenen tegen uw zienswijze m.b.t. tot de cultuurhistorische waarde dat aan ons huidige woonhuis, de boerderij gelegen aan de Agnietenbergweg 2 te Zwolle, toegekend wordt. Het uiterlijk van deze boerderij doet wellicht vermoeden dat het een woning betreft uit de 19^e eeuw (op de gevel staat het jaartal 1818). Het betreft echter een woning die in 1969 nieuw gebouwd is. Niets aan of in de woning is ouder dan dit jaartal. De foto die in het ontwerpbestemmingsplan is bijgevoegd en waarop deze potentiële status lijkt te zijn gefundeerd, is genomen vanaf de Agnietenbergweg aan de buitenkant van het gesloten hek, en laat een beeld zien van de oprijlaan met in de verte een deel van de rieten kap van de boerderij. Het lijkt ons niet goed mogelijk om op basis van dit fotografisch beeld om tot deze zienswijze te komen.

Reactie gemeente

De cultuurhistorische waarde van dit pand was gericht op de ligging en het volume. Deze aspecten behoeven echter geen aanvullende bescherming. De dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie” zal van de plankaart worden verwijderd.

Conclusie:

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

2.12 G.W. Middag – van Dijk, Urksteeg 4, 8031 LL Zwolle

Samenvatting zienswijze

In het bestemmingsplan Buitengebied Langenholte zijn op bladzijde 7/246 bij punt 1.4 Geldende bestemmingsplan, niet alle bestemmingsplannen binnen de grenzen van het plan genoemd. Dit zijn de nummers 0100, 0107, 0703 en 0732.

Reactie gemeente

Dat is correct. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

Conclusie:

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

2.13 A. Snel, Brinkhoekweg 55, 8034 PB Zwolle

Samenvatting zienswijze

1.

In hoofdstuk 2.1. Bestaande situatie, paragraaf 2.1.2. Cultuurhistorische structuur wordt uitgegaan van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen, die voorkomen op de kadastrale minuut van 1832 en wordt hiervan een opsomming gegeven.

De boerderij Brinkhoekweg 55 staat hier niet op. Dit kan ook niet, want de oorspronkelijke boerderij stamt uit 1863 en is naderhand meerdere keren verbouwd en aangepast.

Reactie gemeente op 1

De boerderijen met een cultuurhistorische waarde zijn ontleent aan de 'inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle' (2002). Of een boerderij voorkomt op de kadastrale minuut van 1832 was niet het enige selectiecriterium. Daarnaast heeft in 2012 een veldinventarisatie plaatsgevonden. Brinkhoekweg 55 heeft als erf een nog oorspronkelijke opzet en is als overgang van de wijk naar het landelijk gebied van grote waarde.

2.

De boerderij bestaat eigenlijk uit 3 delen, waarbij alleen het middendeel in hoofdlijnen nog uit 1863 stamt. De aanbouw aan de noordzijde, waarin de tweede woonunit zich bevindt, stamt uit 1983 en is enkel aangebouwd uit toenmalig economisch, woontechnisch oogpunt, maar heeft de cultuurhistorische waarde van de boerderij behoorlijk doen dalen.

Het aan zuidzijde gelegen bouwdeel is in 2002 geheel gesloopt en naar huidige bouwkundige maatstaven weer opgebouwd. Hiervan is de cultuurhistorische waarde tot het nulpunt gedaald

Reactie gemeente op 2

De waarde van Brinkhoekweg 55 omvat de landschappelijke waarde, het erfensemble/erfstructuur en de waarde van gebouwen. De waarde van de gebouwen is vooral gelegen in het ensemble van hoofdgebouwen en de bijgebouwen, inclusief de hooiberg op het achtererf. Waardevolle elementen zijn het volume en het materiaalgebruik

3.

Door opname van het pand Brinkhoekweg 55 in de lijst van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen worden aanpassingen of nieuwbouw op dit perceel erg belemmerd. De als waardevolle elementen omschreven bijgebouwen zijn in een dusdanige bouwkundige staat, dat handhaving niet gewaarborgd kan worden.

Reactie gemeente op 3

De cultuurhistorische waardering betekent niet per definitie dat wijzigingen of aanpassingen niet mogelijk zijn. Bij nieuwbouw van bouwwerken of bij veranderingen welke zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Dit ziet in casu met name op het agrarisch karakter van het erfensemble van de waardevolle hoofdgebouwen en bijgebouwen, de volumes en het materiaalgebruik. Verder gelden er geen beperkingen.

4.

De indruk wordt gewekt, dat er klakkeloos enkele panden op de lijst van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen zijn gezet en andere boerderijen met een hoge(re) cultuurhistorische waarde er op ontbreken.

Hierbij valt te denken aan:

- Brinkhoekweg 1
- Brinkhoekweg 7
- Brinkhoekweg 8-8a
- Brinkhoekweg 14
- Holthagen 5
- Haersterveerweg 4

En verder de oude school aan de Bergkloosterweg 5, 7, 9

Voor deze opsomming is de kadastrale minuut van 1863 niet geraadpleegd

Reactie gemeente op 4

De gemeente Zwolle hecht waarde aan de voor de streek kenmerkende agrarische bebouwing in het buitengebied. Daartoe zijn historische agrarische erven in het bestemmingsplan opgenomen. Boerderijen zijn met waardevolle erfstructuur zijn ontleent aan de 'inventarisatie historische boerderijen in de gemeente Zwolle' (2002). Daarnaast heeft in 2012 een veldinventarisatie plaatsgevonden. Brinkhoekweg 1 en 14 zijn wel geïnventariseerd maar vanwege een omissie niet in het bestemmingsplan opgenomen. Deze erven zullen worden toegevoegd. De oude school valt niet onder de categorie boerderijen en erven.

Conclusie:

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

2.14 De Agnietenberg Recreatie BV, Haersterveerweg 27, 8034 PJ Zwolle

Samenvatting zienswijze

1.

Het eerste punt betreft de plankaart. Tot mijn verbazing zag ik hierop dat de

Bergkloosterweg doorloopt over het terrein van Camping De Agnietenberg, als ware het een doorgaande weg. Aangezien het terrein van Camping De Agnietenberg privéterrein is, lijkt mij dit niet correct. Ik zou graag zien dat dit werd gecorrigeerd.

Reactie gemeente op 1

De bestemming "Verkeer", die is toegekend aan de Bergkloosterweg loopt niet over camping De Agnietenberg. De gehele camping is bestemd tot "Recreatie – Verblijfsrecreatie". Daarmee is er in het bestemmingsplan geen sprake van een doorgaande weg.

2.

Het tweede punt betreft de woning op Camping De Agnietenberg met als adres Haersterveerweg 27, 8034 PJ Ie Zwolle. Deze villa bevindt zich op het campingterrein, maar heeft als bestemming wonen. Vroeger werd deze woning gebruikt als bedrijfswoning. Met de hedendaagse technologie is het echter niet meer noodzakelijk dat de eigenaar/beheerder ook op het terrein woont. Vandaar dat deze woning al enige jaren leegstaat/lijdelijk werd verhuurd. Wij zijn deze villa momenteel intern aan het verbouwen en renoveren en hopen hier op korte termijn een groepsaccommodatie te openen. Hiervoor is een wijziging in het bestemmingsplan nodig, van wonen naar recreatie. Aangezien er nu sprake is van een ontwerp bestemmingsplan voor dit gebied is het verstandig om deze wijziging nu door te voeren.

Reactie gemeente op 2

De betreffende woning is niet bestemd tot Wonen, maar maakt als bedrijfswoning onderdeel uit van de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie". Het is niet verplicht om dit pand uitsluitend te gebruiken als bedrijfswoning. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om het pand ook te gebruiken als groepsaccommodatie. Dit is immers ook een vorm van verblijfsrecreatie. Voor de duidelijkheid zullen de regels worden aangevuld op dit punt.

Conclusie:

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

2.15 Milieuraad Zwolle, Postbus 1582, 8001 BN Zwolle

Samenvatting zienswijze

1.

De Milieuraad heeft kennis genomen van het feit dat het plan een conserverend karakter heeft. Het heeft als doel het huidige ruimtelijk gebruik weer te geven. De Milieuraad heeft gezien de tijdsdruk voor het realiseren van dit plan begrip voor deze aanpak maar betreurt het dat hierdoor geen inzicht verkregen wordt in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. Dit temeer daar voor dit gebied een pilotstudie naar de ruimtelijke kwaliteit is uitgevoerd, waarbij ook gewenste ruimtelijke ontwikkelingen aan de orde zijn gekomen. Ook in de visie voor het buitengebied zijn gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor dit gebied genoemd. Door het conserverend karakter van het bestemmingsplan wordt aan

deze gewenste ontwikkelingen geen aandacht besleed, iets wat de Milieuraad betreurt.

Reactie gemeente op 1

Aangezien dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, zijn de onderdelen van de stadsrandvisie Langenholte die een ruimtelijke impact hebben niet opgenomen, omdat dat niet past in het karakter van dit bestemmingsplan. Hiervoor zullen later afzonderlijke planologische procedures worden gevolgd. Zaken van geringe ruimtelijke impact, zoals de aanleg van wandel- en/of fietspaden, zijn mogelijk gemaakt in de gebiedsbestemmingen. In paragraaf 3.2.3.4 van de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit van de stadsrandzone Langenholte. Nieuwe initiatieven die niet passen in dit bestemmingsplan zullen worden getoetst aan de opgestelde stadsrandvisie.

2.

Wat het bestemmingsplan betreft een opmerking over windturbines. Op bladzijde 48 wordt een toelaatbare ashoogte van 20 meter genoemd. De Milieuraad ziet dit graag verhoogd naar 25 meter. Dit vergroot de capaciteit van de windturbine aanzienlijk. Als voldoende aandacht besteed wordt aan de ruimtelijke inpassing heeft deze hoogte geen nadelige invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Dit is o.a. geconstateerd door het Oversticht op een conferentie over kleine windturbines in de Mastenbroekerpolder op 17 juli 2012, waar naast veel agrariërs ook veel ambtenaren van provincie en gemeenten aanwezig waren..

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.

3.

Een ander punt is de in het plan genoemde WRO zone. Dit is een zone in het gebied dat agrarisch in gebruik is maar in de toekomst een natuur bestemming kan krijgen. De Milieuraad mist een onderbouwing in het plan waarom bepaalde gebieden daar voor in aanmerking komen. Zijn in de aangewezen gebieden meer potenties voor natuurontwikkeling aanwezig dan in andere gebieden?

Reactie gemeente op 3

De wijzigingsbevoegdheid om gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur en landschap" te wijzigen in de bestemming "Natuur" is uitsluitend toegekend aan gronden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op deze wijze is het mogelijk om de EHS met een relatief eenvoudige procedure te realiseren.

4.

Met betrekking tot de boerderijen die aangeduid zijn als cultuur historisch zo waardevol dat zij beschermd moeten worden. De Milieuraad onderschrijft de doelstelling om cultuur historisch waardevolle objecten te behouden. Er zijn ook enkele heggen en leibomen als zodanig benoemd, De Milieuraad onderschrijft het streven om deze voor de toekomst te behouden, maar kan zich voorstellen dat zij voor toekomstig gebruik van de woning een belemmering kan vormen. Zij pleit voor flexibele handhaving in dezen

Reactie gemeente op 4

In de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie” worden uitsluitend de waardevolle elementen als ligging in het landschap, het erfensemble, de erfstructuur en de gebouwen beschermd. Bovendien gaat het uitsluitend over elementen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Elementen als heggen en leibomen kunnen niet doormiddel van een bestemmingsplan worden geregeld. Daarvoor is de kapverordening bedoeld.

Conclusie:

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

Nota van wijzigingen

**Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied -
Langenholote, Vecht e.o.**

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.

Aan artikel 36.2 (algemene afwijkingsregels) de afwijkingsbevoegdheden toe te voegen ten behoeve van mantelzorg en bed&breakfast, conform de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied – Haerst, Tolhuislanden.

Deze wijziging wordt voorgesteld, omdat deze afwijkingsbevoegden per ongeluk zijn weggevallen in het regels van het ontwerpbestemmingsplan, terwijl het conform de Nota van uitgangspunten wel de bedoeling is om afwijkingsbevoegdheden op te nemen ten behoeve van mantelzorg en bed&breakfast.

3.

De percelen Brinkhoekweg 1 en 14 toe te voegen aan de lijst met cultuurhistorisch waardevolle erven die als bijlage 2 is opgenomen bij de regels van het bestemmingsplan.

Deze wijziging wordt voorgesteld, omdat de betreffende percelen per ongeluk niet opgenomen waren in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle erven.

Bestemmingsplan reactie
kopie Raad.

84726

DOCUMENT REGISTRATIE
10 APR 2014

Raad van de gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

B -post



Datum
9 april 2014

Ons nummer
201307359/1/R1

Uw kenmerk

Onderwerp
Zwolle
bp. 'Buitengebied - Langenholte, Vecht
e.o'

Behandelend ambtenaar
I. Velsink
070-4264835

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,

mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. W. van der Spoel en anderen, wonend te Zwolle,
 2. J.G. Post, wonend te Zwolle,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Zwolle,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 10 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied - Langenholte, Vecht e.o" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Van der Spoel en anderen en Post beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 maart 2013, waar Van der Spoel en anderen, in persoon van E.M.R. Keates en H.K. de Boer, en de raad, vertegenwoordigd door G.J. Tromp, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Buiten bezwaren van partijen is ter zitting nog een stuk overgelegd.

Overwegingen

Toetsingskader en het plan

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. Het plan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor het buitengebied van Zwolle en voorziet daarbij in hoofdzaak in de bestaande situatie en daarnaast in een nieuwe woning op het perceel nabij de Bergkloosterweg 64 te Zwolle, aldus de plantoelichting.

Het beroep van Van der Spoel en anderen

3. Van der Spoel en anderen betogen dat het plan ten onrechte voorziet in een nieuwe woning achter de woning van Van der Spoel aan de Bergkloosterweg 64 te Zwolle. Hierbij voeren zij aan dat sprake is van een bijzonder landschappelijk gebied met een glooiend terrein langs de Vecht met zogenaamde rivierduinen waar niet mag worden gebouwd. Volgens hen mochten bewoners van het gemeentebestuur de afgelopen decennia niets bouwen om verstening van de omgeving te voorkomen. Onduidelijk is waarom in afwijking hiervan ineens wel mag worden gebouwd. Onduidelijk is wiens belang wordt gediend. Volgens Van der Spoel en anderen is de besluitvorming op deze wijze niet open en transparant.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de nieuwe woning past binnen de stedenbouwkundige verkenning Berkum Bruggenhoek (Bergkloosterweg) uit 2009 van het Expertisecentrum Stad & Landschap van de gemeente Zwolle (hierna: de stedenbouwkundige verkenning 2009). Aanleiding voor deze verkenning waren verscheidene initiatieven voor het bouwen van een woning in het gebied. De Bergkloosterweg ligt volgens de raad in een verstedelijkt (standsrand)gebied met lintbebouwing.

3.2. Het plan voorziet voor de nieuwe woning achter de woning aan de Bergkloosterweg 64 in de bestemming "Wonen", een aanduiding voor een bouwvlak, een aanduiding voor een goot- en bouwhoogte van 4 m onderscheidenlijk 8 m en een aanduiding voor een maximumvolume van 650 m³.

3.3. In de plantoelichting, onder 5.3.3, staat dat het plan in één nieuwe ontwikkeling voorziet. Deze vloeit voort uit een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en een particulier, waarin is afgesproken dat de gemeente zich zal inspannen om het geldende bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat op een perceel nabij Bergkloosterweg 64 een vrijstaande woning gerealiseerd zal worden. Dit initiatief past in de stedenbouwkundige verkenning 2009. Uitgangspunt is dat in dit gebied sprake is van een verstedelijkt (stadsrand)gebied in de vorm van lintbebouwing. Het verdichten van dit lint doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Er is aandacht besteed aan een goede ruimtelijke inpassing, waarbij gekeken is dat er geen "wonen achter wonen" ontstaat. De ligging van het bouwblok is afgestemd op de bestaande bebouwing en de bestaande weg. Verder zijn eisen gesteld aan de inhoudsmaat en aan de bouwhoogte, aldus de plantoelichting.

3.4. In de stedenbouwkundige verkenning 2009 staat dat de bebouwing aan de Bergkloosterweg in het Structuurplan 2020 is aangemerkt als gemengd landelijk gebied. Volgens de stedenbouwkundige verkenning is dat verwarrend en niet juist en is het mogelijk om gemotiveerd van het Structuurplan 2020 af te wijken. Voorts bevat de stedenbouwkundige verkenning 2009 een stedenbouwkundig advies dat ertoe strekt dat op enkele locaties aan de Bergkloosterweg nieuwe woningen passend worden geacht.

3.5. Het Structuurplan 2020 is door de raad vastgesteld op 16 juni 2008. Niet in geschil is dat de bebouwing aan de Bergkloosterweg in het Structuurplan 2020 is aangemerkt als gemengd landelijk gebied. Paragraaf 4.2.4 ziet op nieuwe woningbouwlocaties. Nieuwe woningbouw in het gemengd landelijk gebied is niet zonder meer mogelijk.

3.6. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat in het Structuurplan 2020 het actuele beleid is verwoord. De stedenbouwkundige verkenning 2009 is geen beleidsstuk, maar betreft een gemotiveerde afwijking van het Structuurplan 2020 en is voor zover relevant opgenomen in de plantoelichting. De Afdeling acht de enkele stelling uit de stedenbouwkundige verkenning 2009 - te weten dat de bebouwing aan de Bergkloosterweg anders dan in het Structuurplan 2020 staat niet kan worden aangemerkt als gemengd landelijk gebied - evenwel onvoldoende om

van het Structuurplan 2020 af te wijken. Het besluit is in zoverre in strijd met het Structuurplan 2020. Het betoog slaagt.

3.7. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de in de plantoelichting genoemde anterieure overeenkomst uitsluitend ziet op het verhaal van met de voorziene woning gemoeide kosten voor de gemeente. Niet gebleken is dat deze overeenkomst noopt tot het voorzien in een woning op grond van onder meer paragraaf 4.2.4 uit het Structuurplan 2020 betreffende nieuwe woningbouwlocaties. De enkele omstandigheid dat een initiatief bestaat voor het bouwen van een woning vormt een onvoldoende motivering om te voorzien in de bestemming "Wonen". Niet gebleken is dat de raad een afweging heeft gemaakt van de bij het plandeel met de bestemming "Wonen" betrokken belangen, waaronder enerzijds het algemeen belang van de woningbehoefte en het belang van de grondeigenaar bij een woonbestemming op deze locatie en anderzijds de bij de omwonenden en de omgeving betrokken belangen om van de voorziene woonbestemming gevrijwaard te blijven. Dit klemmt temeer, nu het plandeel met de bestemming "Wonen" in de directe nabijheid van de woning en de tuin van Van der Spoel is voorzien.

Gelet op het vorenstaande moet worden geoordeeld dat het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand is gekomen en niet berust op een deugdelijke motivering. Het betoog slaagt.

4. Van der Spoel en anderen betogen dat de voorziene woning achter de woning aan de Bergkloosterweg 64 afbreuk doet aan de lintbebouwing.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de voorziene woning past binnen de stedenbouwkundige verkenning 2009 en dat het verdichten van het lint geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit.

4.2. In de tekening bij de stedenbouwkundige verkenning 2009 wordt het voorliggende plandeel aangewezen als mogelijke locatie voor een nieuwe woning. Echter, ook vermeld is dat rondom het oude school- en kerkgebouw geclusterde bebouwing aanwezig is. De voorziene woning zou kunnen leiden tot verdichting van dit cluster, terwijl in de stedenbouwkundige verkenning 2009 is vermeld dat verdere verdichting van clusters achter de lintbebouwing ruimtelijk niet gewenst is. Gelet hierop heeft de raad onvoldoende gemotiveerd dat de voorziene woning niet leidt tot verdere verdichting van een cluster en daarmee afbreuk doet aan de lintbebouwing. Het betoog slaagt.

5. Van der Spoel en anderen betogen dat met de voorziene woning achter de woning aan de Bergkloosterweg 64 ten onrechte "wonen achter wonen" ontstaat.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat geen "wonen achter wonen" ontstaat nu de voorziene woning aan een openbare weg ligt.

5.2. Ter zitting hebben Van der Spoel en anderen aangegeven dat uit navraag bij het gemeentebestuur aan de hand van de wegenlegger is gebleken dat de weg waaraan de voorziene woning wordt ontsloten geen

openbare weg is, dat de gemeente de weg niet in onderhoud heeft en dat toegang tot deze weg een erfdiensbaarheid vereist. De raad heeft dit ter zitting onvoldoende bestreden, zodat niet valt uit te sluiten dat het plan leidt tot "wonen achter wonen". In zoverre is het besluit onvoldoende gemotiveerd. Het betoog slaagt.

6. In hetgeen Van der Spoel en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met het Structuurplan 2020, de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid als bedoeld in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) en niet berust op een deugdelijke motivering als bedoeld in artikel 3:46 van de Awb, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" voor de nieuwe woning achter de woning aan de Bergkloosterweg 64 te Zwolle. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

7. Gelet op het vorenstaande behoeven de overige beroepsgronden geen bespreking meer.

8. Ten aanzien van Van der Spoel en anderen is van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, niet gebleken.

Het beroep van Post

9. Post betoogt dat het plan ten onrechte voorziet in de bestemming "Wonen" voor het perceel achter zijn woning aan de Kloosterweg. Hij vreest voor een aantasting van zijn woon- en leefklimaat in de vorm van uitzichtverlies, vermindering van de privacy en een toename van de gebruiksintensiteit. Voorts stelt Post zich op het standpunt dat de verwijzing in de plantoelichting naar de stedenbouwkundige verkenning 2009 een onvoldoende motivering is, nu de voorziene woning afbreuk doet aan de lintbebouwing.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat ter plaatse van het plandeel met de bestemming "Wonen" achter de woning van Post een salonwagen aanwezig is die al 50 jaar wordt bewoond. Mede omdat gedurende zeer lange periode niet handhavend is opgetreden, acht de raad handhaving niet wenselijk. Voorts zijn de bouwmogelijkheden beperkt tot 400 m³, zodat geen forse nieuwe woning kan worden gerealiseerd. Gelet hierop brengt het plan ten opzichte van de feitelijke situatie geen gevolgen voor de omgeving met zich. Omdat het plan niet voorziet in een nieuwe woning is de stedenbouwkundige verkenning 2009 niet van toepassing op dit geval, aldus de raad.

9.2. Ter zitting is komen vast te staan dat het beroep betrekking heeft op het plandeel met de bestemming "Wonen" achter de woning aan de Kloosterweg 72 te Zwolle. Het plan voorziet ter plaatse in de bestemming "Wonen", een aanduiding voor een goot- en bouwhoogte van 4 m onderscheidenlijk 4 m en een aanduiding voor een bouwvlak.

Ingevolge artikel 23, lid 23.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor eengezinshuizen al

dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis aan huis.

Ingevolge artikel 1, lid 1.49, wordt onder "een gezinshuis" verstaan een gebouw, dat één woning omvat.

9.3. Niet gebleken is dat de ter plaatse aanwezige salonwagen met een vergunning is opgericht. Voorts heeft de raad ter zitting toegelicht dat de voorheen geldende planologische regeling een uitbreidingsplan in hoofdzaak was dat niet in de bestemming "Wonen" voorzag en geen overgangsrecht kende. Het voorliggende plan voorziet dan ook voor het eerst in de bestemming "Wonen". Anders dan de raad veronderstelt, is derhalve sprake van een nieuwe planologische ontwikkeling. Daarom kan het standpunt van de raad, dat de stedenbouwkundige verkenning 2009 voor dit geval niet relevant is, niet worden gevolgd, nog daargelaten hetgeen in overweging 3.6 is overwogen over de verhouding tussen de stedenbouwkundige verkenning 2009 en het Structuurplan 2020.

Voorts vormt de enkele omstandigheid dat de betrokken gronden reeds 50 jaar feitelijk worden bewoond een onvoldoende motivering voor de voorziene bestemming "Wonen". Niet gebleken is dat de raad een afweging heeft gemaakt van de bij het plandeel met de bestemming "Wonen" betrokken belangen, waaronder enerzijds het algemeen belang van de woningbehoefte en het belang van de grondeigenaar bij een woonbestemming op deze locatie en anderzijds de bij de omwonenden en de omgeving betrokken belangen om van de voorziene woonbestemming gevrijwaard te blijven. Dit klemmt temeer, nu het plandeel met de bestemming "Wonen" in de directe nabijheid van de woning en de tuin van Post is voorzien.

Gelet op het vorenstaande moet worden geoordeeld dat het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand is gekomen en niet berust op een deugdelijke motivering. Het betoog slaagt.

9.4. In hetgeen Post heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb en niet berust op een deugdelijke motivering als bedoeld in artikel 3:46 van de Awb, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" ter plaatse van de aanwezige salonwagen achter de woning aan de Bergkloosterweg 72 te Zwolle. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

9.5. Gelet op het vorenstaande behoeven de overige beroepsgronden geen bespreking meer.

9.6. Ten aanzien van Post is van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Zwolle tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied - Langenholte, Vecht e.o" van 10 juni 2013 voor zover:
 - a. het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" achter de woning aan de Bergkloosterweg 64 te Zwolle;
 - b. het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" achter de woning aan de Bergkloosterweg 72 te Zwolle;
- III. gelast dat de raad van de gemeente Zwolle aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderdzig euro) voor W. van der Spoel en anderen, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen, en € 160,00 (zegge: honderdzig euro) voor J.G. Post vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. J.S.S. Hupkes, ambtenaar van staat.

w.g. Van Sloten
lid van de enkelvoudige kamer

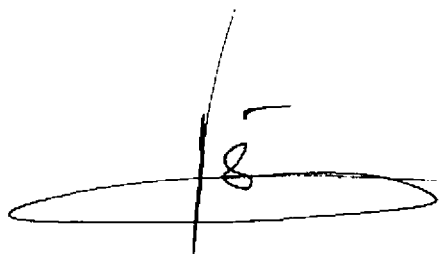
w.g. Hupkes
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 9 april 2014

635.

Verzonden: 9 april 2014

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line across the middle.

mr. H.H.C. Visser