

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

Juridische Zaken

Stadhuis
Grote Kerkplein 15
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14 038
■■■■■■■■■■zwolle.nl

www.zwolle.nl

Uw kenmerk
Ons kenmerk 266042-2022
Behandeld door ■■■■■■■■■■
Datum 12 oktober 2022
Onderwerp Woo verzoek

Geachte heer ■■■■■■■■■■

Op 24 augustus 2022 heeft u ons college van burgemeester en wethouders op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) verzocht om informatie over informatie aangaande gespreksverslagen, overeenkomsten, whatsappverkeer en aanvragen en vergunningen van de ■■■■■■■■■■, wonende aan de Hasselterweg 43a te Zwolle met de gemeente evenals de betreffende informatie binnen de gemeente.

Op 25 augustus 2022 is u, namens het college van burgemeester en wethouders, de ontvangst bevestigd van uw Woo-verzoek en is u te kennen gegeven dat u uiterlijk op 22 september 2022 (4 weken) een besluit tegemoet kon zien. Hierbij is u tevens medegedeeld dat het zou kunnen zijn dat die datum niet haalbaar zou blijken.

Op 21 september 2022 is er een brief is uitgegaan waarin de afhandeling van uw verzoek om informatie is verdaagd.

Hierbij ontvangt u het besluit op uw Woo-verzoek.

Wettelijk kader

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Woo. Op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de Woo kan een ieder immers een verzoek om publieke informatie richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.

Artikel 4.1, zevende lid, van de Woo bepaalt dat een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5 van de Woo. Een bestuursorgaan zal het verstrekken van de gevraagde informatie achterwege kunnen

bericht

Datum 12 oktober 2022
Ons kenmerk 266042-2022

(dan wel moeten) laten wanneer zich een of meer van de in artikel 5.1 en 5.2 van de Woo genoemde uitzonderingen en beperkingen voordoen.

Op basis van uw verzoek is gezocht naar de documenten die betrekking hebben op de bestuurlijke aangelegenheid tot het moment van de ontvangst van uw verzoek. Dat laatste moment is bepalend voor de reikwijdte van uw verzoek.

Gelet op de door u omschreven aangelegenheid is gezocht binnen de daartoe geëigende systemen van de gemeente Zwolle, onder andere de Y-schijf van de gemeente Zwolle, het medewerkersportaal Sharepoint en mailboxen. Hierbij is er alles aan gedaan om tot een zo volledige mogelijke zoekslag te komen.

Gelet op de door aangegeven zoekslag zijn de volgende documenten aangetroffen:

1. Zakelijke beschrijving d.d. 15 november 2021 Hasselterdijk 43a Te Zwolle;
2. Tekst advertentie d.d. 16 november 2021 Hasselterdijk 43a te Zwolle;
3. Diverse emails vanaf 27 december 2021 met als onderwerp 'opmerkingen OV StadsZicht';
4. Diverse emails vanaf 1 februari 2022 aangaande de aanvraag voor de omgevingsvergunning;
5. Diverse emails vanaf 6 december 2021 aangaande de aanvraag voor de omgevingsvergunning.
6. Diverse emails vanaf 14 februari 2022 inzake de bevestiging van de opschorting van de beslistermijn;
7. Diverse emails vanaf 15 maart 2022 aangaande de aanvraag voor de omgevingsvergunning (Activiteitenbesluit interne module);
8. Diverse emails vanaf 10 maart 2022 afronding OV;
9. Omgevingsvergunning d.d. 17 maart 2022, kenmerk 0193-E-suite2692632021

Deze documenten zijn beoordeeld in het kader van voornoemde uitzonderingen en beperkingen zoals die zijn neergelegd in de Wet open overheid.

Er zijn op de website van de gemeente Zwolle, zijnde www.Zwolle.nl, ook documenten te vinden die betrekking hebben op uw verzoek. Zo zijn de collegenota's, advertentie en zakelijke beschrijving openbare documenten die op Zwolle.nl terug te vinden zijn. Het bestemmingsplan Hasselterdijk 43A is te vinden op de website ruimtelijkeplannen.nl. U kunt op die website het adres invoeren en dan wordt u doorgeleid naar het van toepassing zijnde bestemmingsplan. Aangezien deze genoemde informatie al openbaar is, worden deze documenten niet afzonderlijk aan uw verstrekt.

De bronbestanden van het ontwerp-bestemmingsplan staan nog op de locatie die is genoemd in de publicatie over het ontwerp:

Datum 12 oktober 2022
Ons kenmerk 266042-2022

<http://publiek.tercera-ro.nl/official/0193/NL.IMRO.0193.BP17006-0003/>

Als u op index.html klikt, komt u in de toelichting en regels van het plan terecht.

Het ontwerp bestemmingsplan is op 30 november 2021 in het college behandeld. Op de bestuursinformatie BIS op zwolle.nl staat de Pdf van het ontwerpbestemmingsplan dat in het college is behandeld.

[Agenda Zwolle - Openbare besluitenlijst College dinsdag 30 november 2021 09:00 - 17:00 - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Overwegingen

Zoals gesteld onder 'Wettelijk kader' dienen voornoemde documenten te worden beoordeeld teneinde te bezien of zij zich lenen voor openbaarmaking voor eenieder. Het resultaat van deze beoordeling is dat we deze documenten gaan verstrekken.

Hierbij dient het algemene belang dat is gemoeid met openbaarheid van overheidsinformatie afgewogen te worden tegen de belangen die in de artikelen 5.1 en 5.2 van de Woo bescherming hebben gevonden. Bezien moet worden of deze belangen aan openbaarmaking in de weg staan.

Openbaarmaking

Gelet op het voorgaande, is besloten om de documenten die betrekking hebben op uw verzoek met inachtneming van hoofdstuk 5 van de Woo openbaar te maken.

Er zijn in de documenten delen weggelakt, en derhalve is informatie gedeeltelijk verstrekt, omdat deze delen van de documenten informatie bevatten die herleidbaar is tot individuele personen. Openbaarmaking hiervan leidt naar ons oordeel tot een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van de in deze documenten genoemde personen, hetgeen dient te worden voorkomen. De juridische grondslag hiertoe is gelegen in artikel 5.1, tweede lid, sub e Woo.

Wij wijzen u er op dat de documenten twee weken na de bekendmaking van dit besluit aan u worden verstrekt. Op deze wijze kan de derde-belanghebbende, indien deze verstrekking van de documenten wenst te voorkomen, binnen twee weken (vóór 24 oktober 2022) een verzoek tot voorlopige voorziening bij de rechtbank Overijssel indienen.

Bezwaar

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na dagtekening van het besluit schriftelijk en gemotiveerd een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle. In het bezwaarschrift moeten in ieder geval uw naam, adres, de dagtekening, een

bericht

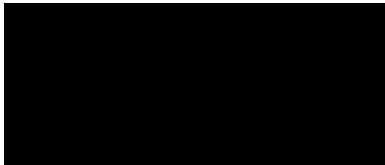
Datum 12 oktober 2022

Ons kenmerk 266042-2022

omschrijving van het besluit en de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit vermeld worden.

Het besluit treedt direct in werking, ook als er bezwaar wordt ingesteld. Bent u van mening dat, zolang nog niet op het bezwaarschrift is beslist, het besluit niet in werking zou moeten treden, dan kunt u aan de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank een voorlopige voorziening vragen. Aan de procedure voor een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Bijlagen:

1. Zakelijke beschrijving Hasselterdijk 43a Te Zwolle;
2. Tekst advertentie Hasselterdijk 43 te Zwolle;
3. Diverse emails vanaf 27 december 2021 met als onderwerp 'opmerkingen OV StadsZicht';
4. Diverse emails vanaf 1 februari 2022 aangaande de aanvraag voor de omgevingsvergunning;
5. Diverse emails vanaf 6 december 2021 aangaande de aanvraag voor de omgevingsvergunning.
6. Diverse emails vanaf 14 februari 2022 inzake de bevestiging van de opschorting van de beslistermijn;
7. Diverse emails vanaf 10 maart 2022, afronding OV;
8. Diverse emails vanaf 15 maart 2022 aangaande de aanvraag voor de omgevingsvergunning (Activiteitenbesluit interne module);
9. Omgevingsvergunning d.d. 17 maart 2022, kenmerk 0193-E-suite2692632021.

Datum versie 15 novemeber 2021

Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst stadsboerderij StadsZicht Hasselterdijk 43A

De gemeente Zwolle, BoerPelleboer (initiatiefnemer) en de heer H. Pelleboer (grondeigenaar) hebben een anterieure overeenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Partijen

De gemeente Zwolle, BoerPelleboer en grondeigenaar.

Locatie

De overeenkomst gaat over een gebied met een oppervlakte van circa 53.575 m2 dat ligt aan de Hasselterdijk 43a, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, nummers 1608 en 7698.

Bouwplan

Het project bestaat uit de verbouwing van de bestaande boerderij "Marszicht" in een stadsboerderij "StadsZicht" en de aanleg van:

- nieuwbouw van bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing tbv een biologische stadsboerderij;
- een verbrede natuuroever bij de waterloop;
- wegen en parkeerplaatsen (halfverharding) ten behoeve bezoekers;
- natuur- en educatiewandelpaden, smultuintjes, educatieruimte,
- bijenwagen, mobiele kippenren, boomgaard, streekwinkel, dierenweide;
- een teeltkas, bijgebouw, schuilstal voor ossen, silo/hooiberg, tunnelkassen;
- een dam met duiker over de watergang om de schuilstal te kunnen bereiken;
- overige beplanting, bomen, tuinen, tuinderij.

Hoofdpijnen overeenkomst

- Initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico het bouwplan zoals beschreven in het in voorbereiding zijnde (ontwerp) bestemmingsplan 'Buitengebied Hasselterdijk 43A, IMRO.0193.BP17006-0003' en de voorwaarden van de anterieure overeenkomst.

Datum versie 15 november 2021

- Initiatiefnemer compenseert de door de gemeente Zwolle te maken kosten en de uit het bouwplan voorkomende schade;
- De gemeente Zwolle spant zich in om het in voorbereiding zijnde (ontwerp) bestemmingsplan 'Buitengebied Hasselterdijk 43A, IMRO.0193.BP17006-0003' in werking te laten treden;
- De gemeente verkoopt en levert de voor de realisatie benodigde percelen aan initiatiefnemer;
- Initiatiefnemer draagt, behalve voor de uitvoering van het bouwplan, zorg voor de realisatie van een centrale schuilplek voor ossen en een dam met duiker op een buiten het exploitatiegebied gelegen perceel, kadastraal bekend als gemeente Zwolle, sectie S, nummer 7716;
- Initiatiefnemer draagt zorg voor herstel van de openbare ruimte indien deze als gevolg van haar bouwactiviteiten in het kader van de realisatie van het project beschadigd raakt door de aanleg van en aansluiting op de openbare voorzieningen;

Het indienen van zienswijzen of bezwaren tegen de gesloten anterieure overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst is niet mogelijk.

Datum versie 16 november 2021

Anterieure overeenkomst stadsboerderij Hasselterdijk 43A

Het college van burgemeester en wethouders heeft een anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro), afgesloten met

Rechtspersoon:

BoerPelleboer (vennootschap onder firma). Deze partij (initiatiefnemer) is van plan om aan de Hasselterdijk een biologische stadsboerderij te realiseren.

De overeenkomst heeft betrekking op de percelen grond met kadastrale aanduiding: gemeente Zwolle, sectie S, nummers 1608 en 7698, ter grootte van circa 53.575 m2.

En;

Privépersoon

De heer H. Pelleboer, als grondeigenaar van het percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, nummer 1608;

In een anterieure overeenkomst legt de gemeente met initiatiefnemer, die een project wil ontwikkelen, afspraken vast over de verdeling van kosten bij de uitvoering van bestemmingsplan en een omgevingsvergunning. Het tekenen van de anterieure overeenkomst is de eerste stap die door de partijen genomen is.

Naar aanleiding hiervan zal de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan worden voortgezet, welke reeds is opgestart. Na het vaststellen van het bestemmingsplan zal er een omgevingsvergunning voor het project worden aangevraagd. Het bestemmingsplan en omgevingsvergunning worden gepubliceerd en ter inzage gelegd, waarbij het mogelijk is om eventuele zienswijzen in te dienen.

Terinzagelegging

Een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst kan door een ieder gedurende zes weken, van <datum> tot en met <datum>, worden opgevraagd.

De zakelijke beschrijving van de overeenkomst met zaaknummer <@@> is digitaal op te vragen via i.beens-abbink@zwolle.nl

Van: [redacted]

Verzonden: 01-02-2022 09:31

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Bevestiging opschorting beslistermijn: Hasselterdijk 43A

Goedemorgen [redacted]

Hierbij bevestig ik dat de beslistermijn is opgeschort met de duur van twee weken. Zoals eerder benoemd zal uiterlijk 16 februari 2022 een besluit genomen moeten worden op de aanvraag. De opschorting heeft plaatsgevonden overeenkomstig artikel 4:15 lid 2 onder a van de Algemene wet bestuursrecht.

Fijn dat we de stukken op korte termijn tegemoet kunnen zien.



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

Niet werkzaam op woensdagen

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 08:39

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: bestemmingsplan Hasselterdijk 43A

Goedemorgen [redacted]

Dat lijkt mij geen probleem. We hebben vanmorgen nog een bouwteamoverleg en voegen vanmiddag de definitieve aangevulde stukken toe in het OLO. Jij kan dan verder richting afronding, super als we er rond de 10e kunnen zijn voor de definitieve OV. We houden contact,

Met vriendelijke groet,



Op 1 feb. 2022, om 08:32 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Goedemorgen [redacted]

Doordat het bestemmingsplan nog door de raad dient te worden vastgesteld kan het besluit niet eerder worden genomen.

Morgen, 2 februari 2022, loopt de beslistermijn af van de lopende aanvraag.

Zouden jullie om die reden de beslistermijn kunnen opschorten met de duur van twee weken?

Dit zorgt ervoor dat uiterlijk 16 februari 2022 een besluit genomen moet worden op de aanvraag.

Vooralsnog staat 10 februari 2022 gepland in mijn agenda als streef(besluit)datum.

Mochten er verder nog vragen zijn dan kunt u mij bellen of mailen. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

<image001.png>



Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle



Niet werkzaam op woensdagen

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 25 januari 2022 16:10

Aan: [redacted]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Re: bestemmingsplan Hasselterdijk 43A

Goedemiddag [REDACTED]

Dat is prachtig nieuws! Fijn dat we het traject op korte termijn kunnen gaan afronden. We wachten jullie verdere input na vaststelling af en houden contact.

Met vriendelijke groet,

Op 25 jan. 2022, om 15:31 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Goedemiddag,

Goed nieuws: Op het ontwerp bestemmingsplan zijn zoals verwacht geen zienswijzen binnengekomen en vandaag heeft het college ingestemd om de raad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen.

Het bestemmingsplan wordt geagendeerd voor de eerste besluitvormende ronde in de raad op 7 februari.

<image003.png>

[REDACTED]
Projectleider Ruimtelijke Initiatieven

Gemeente Zwolle, ZWPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

•

Van: [redacted]

Verzonden: 06-12-2021 13:39

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Aanvraag StadsZicht

Beste [redacted]

Er zal eerst een beoordeling plaatsvinden door verschillende adviseurs n.a.v. de ontvangen stukken. Hiervoor hebben de adviseurs 2 weken de tijd.

Mi. is het dus te kort om een zorgvuldige reactie te geven n.a.v. de eerste stukken om een verzoek om aanvullingen te versturen.

Wij zullen desondanks proberen om zo snel als mogelijk ontbrekende gegevens te melden indien deze er zijn.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[redacted]
Niet aanwezig op woensdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 6 december 2021 13:09

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: Aanvraag StadsZicht

Beste [redacted]

Dank voor je input. We gaan de vergunning dan aanvragen als reguliere OV, ik hou je op de hoogte van de voortgang. Begin deze week worden ingediend:

- Overzichtstekeningen

- Beeldbepalende details
- Bouwbesluittoetsing
- BENG-berekeningen
- Brandveiligheidsconcept
- Constructieve beschouwing
- Aeriusberekeningen
- Quickscan Flora & Fauna
- Rapportage asbestinventarisatie

Normaal gesproken zou dit de volledige documentlijst van een OV zijn. Is het een idee dat jij eind deze week de balans opmaakt om te bekijken of er wat jullie betreft nog iets ontbreekt? Mocht dit het geval zijn dan kunnen we dit snel in gang zetten om aan te laten vullen.

We houden contact,

Met vriendelijke groet,



Op 6 dec. 2021, om 12:53 heeft  het volgende geschreven:

Beste 

Hoewel er risico's verbonden zijn op het direct indienen van een aanvraag lijkt het mij gezien de doelstelling en tijdsplan wenselijk om het nu (zonder concept) in te dienen.

Wanneer de aanvraag is ingediend dan is het wenselijk dat ik hiervan op de hoogte ben.

Ik kan dan aansturen op een versnelde verwerking zodat de aanvraag niet onnodig 2 á 3 dagen blijft liggen.

Het is dus een effectieve route, zolang geen bezwaren te verwachten zijn.

Hopelijk geeft dit voldoende antwoord op jouw vraag.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

<image001.png>



Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[Redacted]

[Redacted]

Niet aanwezig op woensdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [Redacted]

Verzonden: maandag 6 december 2021 08:12

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]

Onderwerp: Aanvraag StadsZicht

Beste [Redacted]

Bog even een vraag voordat de gegevens voor StadsZicht worden ingediend; die k dit via een reguliere aanvraag om moet dit via het vooroverleg? Wat mij betreft dienen we dit in als normale aanvraag, alle gegevens zijn deze week compleet en scheelt weer een boel extra werk. De aanvraag kan dan on hold worden gezet zolang de procedure loopt en direct worden geaccordeerd wanneer het bestemmingsplan is goedgekeurd. Is dit wat jou betreft ook de meest effectieve route?

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: 15-03-2022 16:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Activiteitenbesluit internet module: Hasselterdijk 43A

Goedemiddag [redacted]

Top!

Hierbij bevestig ik dat de beslistermijn is opgeschort tot en met 17 maart 2022.
De opschorting heeft plaatsgevonden overeenkomstig artikel 4:15 lid 2 onder a van de Algemene wet bestuursrecht.

Zou je nog terug kunnen komen op de voortgang van de AIM?

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[redacted]
[redacted]
Aanwezig op: ma. di. do. vr.

Niet printen spaart het milieu

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 16:40
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Activiteitenbesluit internet module: Hasselterdijk 43A

Goedemiddag [redacted]

Dat lijkt mij geen probleem, we zien de afgifte tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

Op 15 mrt. 2022, om 14:52 heeft [Redacted] het volgende geschreven:

Beste [Redacted]

In de tussenliggende periode sinds onderstaande e-mail heb ik [Redacted] verzocht om zijn definitieve advies voor welstand uit te brengen.

Helaas is het mij nog niet gelukt om hem te bereiken.

Zou jij om die reden, de beslistermijn kunnen opschorten tot en met donderdag 17 maart?

Morgen loopt de beslistermijn af en kan ik vanwege afspraken elders niet een besluit nemen, mede vanwege het ontbrekende advies.

Voor donderdag heb ik uren vrij gehouden zodat dan het besluit definitief genomen kan worden (bij uitgebracht advies).

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

<image001.png>

[Redacted]

Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[Redacted]

Aanwezig op: ma. di. do. vr.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 10:40

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Activiteitenbesluit internet module: Hasselterdijk 43A

Beste [REDACTED]

Voor de Hasselterdijk 43A is het van belang dat er een ontvankelijke AIM wordt ingediend bij de Omgevingsdienst IJsselland.

Alleen dan kan er een besluit worden genomen op de aanvraag (verband met ontvankelijkheid).

Nu kan ik niet terugvinden of deze AIM is ingediend.

Mocht dit nog niet het geval zijn zou jij dit dan alsnog kunnen (laten) doen?

In het begeleidend schrijven van DLV advies staat dat de melding gedaan wordt nadat het bestemmingsplan is aangepast.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

<image001.png>

[REDACTED]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[REDACTED]
Aanwezig op: ma. di. do. vr.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: 10-03-2022 13:07

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Afronding OV

Beste [redacted]

Bedankt voor het doorgeven.

Er dient een definitief advies te worden gegeven vanuit de welstand (notitie van [redacted])

Nadat dit advies is gegeven kan het besluit worden genomen.

Mochten er verder nog vragen zijn dan kunt u mij bellen of mailen. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

Niet werkzaam op woensdagen

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 13:34

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Afronding OV

Beste [redacted]

Zojuist hebben we het Westandsoverleg gehad en met een positieve beoordeling afgerond. De secretaris [redacted] zal dit formaliseren in een notitie die jij over kan nemen om de OV af te ronden. Ik zal via het OLO de tekeningenset die we zojuist hebben besproken uploaden, hierin waren een aantal laatste aanvullingen m.b.t. beeldkwaliteit voor de bijgebouwen opgenomen. Deze set kan je als definitieve stukken in de OV opnemen. Dit

geldt tevens voor het erfinrichtingsplan ontworpen door Stad & Landschap - [REDACTED].

Mocht je nog vragen hebben dan zie ik die graag tegemoet. Kan je ons nog even korte update geven wanneer je de OV kan afgeven?

We houden contact,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [redacted]

Verzonden: 14-02-2022 11:25

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Bevestiging opschorting beslistermijn: Hasselterdijk 43A

Goedemorgen [redacted]

Ter rectificatie, eerder is gesproken over de uiterlijke beslisdatum van 16 februari. Echter, hierbij is niet de termijn meegerekend van het eerdere verzoek om aanvullingen. Concreet betekent dit dat uiterlijk 16 maart 2022 een besluit genomen moet worden op deze aanvraag. Vanzelfsprekend nemen wij het besluit eerder zoals eerder vermeld, maar omdat er nog definitieve documenten ontbreken zal dit niet voor de 16^e van februari kunnen plaatsvinden.

[redacted] eerder zijn de nog ontbrekende gegevens aangegeven. Klopt mijn beeld dat er nog visuals volgen voor de definitieve beoordeling van de welstandscommissie?

Mochten er verder nog vragen zijn dan kunt u mij bellen of mailen. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



[redacted]

Adviseur / casemanager Vergunningen
Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[redacted]

Niet werkzaam op woensdagen

Niet printen spaart het milieu

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 09:31

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Bevestiging opschorting beslistermijn: Hasselterdijk 43A

Goedemorgen [REDACTED]

Hierbij bevestig ik dat de beslistermijn is opgeschort met de duur van twee weken. Zoals eerder benoemd zal uiterlijk 16 februari 2022 een besluit genomen moeten worden op de aanvraag. De opschorting heeft plaatsgevonden overeenkomstig artikel 4:15 lid 2 onder a van de Algemene wet bestuursrecht.

Fijn dat we de stukken op korte termijn tegemoet kunnen zien.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[REDACTED]
Niet werkzaam op woensdagen

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 08:39

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Re: bestemmingsplan Hasselterdijk 43A

Goedemorgen [REDACTED]


Dat lijkt mij geen probleem. We hebben vanmorgen nog een bouwteamoverleg en voegen vanmiddag de definitieve aangevulde stukken toe in het OLO. Jij kan dan verder richting afronding, super als we er rond de 10e kunnen zijn voor de definitieve OV. We houden contact,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Op 1 feb. 2022, om 08:32 heeft  het volgende geschreven:

Goedemorgen 

Doordat het bestemmingsplan nog door de raad dient te worden vastgesteld kan het besluit niet eerder worden genomen.

Morgen, 2 februari 2022, loopt de beslistermijn af van de lopende aanvraag.


Zouden jullie om die reden de beslistermijn kunnen opschorten met de duur van twee weken?

Dit zorgt ervoor dat uiterlijk 16 februari 2022 een besluit genomen moet worden op de aanvraag.

Vooralsnog staat 10 februari 2022 gepland in mijn agenda als streef(besluit)datum.

Mochten er verder nog vragen zijn dan kunt u mij bellen of mailen. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

<image001.png>




Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle



Niet werkzaam op woensdagen

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: 

Verzonden: dinsdag 25 januari 2022 16:10

Aan: 

CC: 

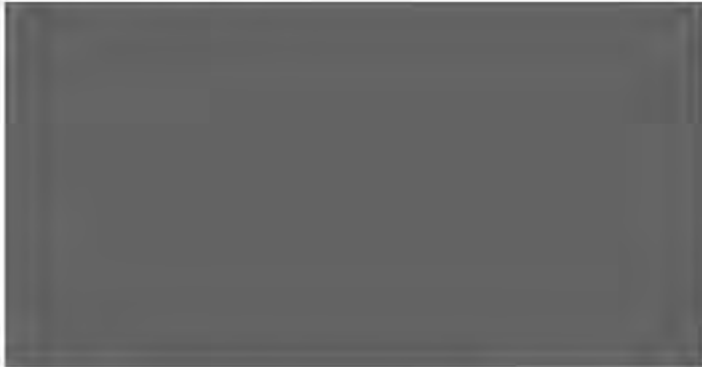


Onderwerp: Re: bestemmingsplan Hasselterdijk 43A

Goedemiddag 

Dat is prachtig nieuws! Fijn dat we het traject op korte termijn kunnen gaan afronden. We wachten jullie verdere input na vaststelling af en houden contact.

Met vriendelijke groet,



Op 25 jan. 2022, om 15:31 heeft [redacted] [redacted] het volgende geschreven:

Goedemiddag,

Goed nieuws: Op het ontwerp bestemmingsplan zijn zoals verwacht geen zienswijzen binnengekomen en vandaag heeft het college ingestemd om de raad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen.

Het bestemmingsplan wordt geagendeerd voor de eerste besluitvormende ronde in de raad op 7 februari.

<image003.png>

[redacted]
Projectleider Ruimtelijke Initiatieven

Gemeente Zwolle, ZWPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u mogelijk verantwoordelijk bent voor de inhoud van dit bericht, ook na aflevering.

Van: [REDACTED]

Verzonden: 21 12 2021 09:29

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Opmerkingen OV StadsZicht

Geachte [REDACTED]

U heeft op 8 december 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een nieuwe stadsboerderij met multifunctioneel programma aan Hasselterdijk 43A, 8043 PE Zwolle.

Wij hebben vastgesteld dat uw aanvraag niet geheel voldoet aan de regelgeving

Uw aanvraag is nog niet volledig. Hierdoor kunnen wij niet beoordelen of uw aanvraag voldoet aan de landelijke regelgeving en wat de gevolgen zijn voor de fysieke leefomgeving.

Daarnaast staat er een vraag open voor de BAG. Mijn verzoek is dan ook om deze vraag te beantwoorden met mij in CC.

Wij bieden u de mogelijkheid om de aanvraag aan te vullen.

Dit kunt u doen tot en met 19 januari 2022. Als uw aanvraag voor deze datum niet volledig is, kunnen wij uw aanvraag buiten behandeling laten. Wij adviseren u de onderstaande opmerkingen te verwerken in uw aanvraag.

Lever de aangepaste aanvraag op tijd in

Daarmee voorkomt u dat wij de gevraagde omgevingsvergunning niet verlenen. Een aangevulde aanvraag betekent niet dat de vergunning automatisch wordt verleend. Wij verlenen de vergunning als geen van de onderdelen in strijd is met de regelgeving.

De volgende gegevens ontbreken / zijn onvolledig:

Gegevens noodzakelijk voor bestemmingsplan beoordeling:

- 1) Er dient op tekening (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van detailhandel.
- 2) Er dient op tekening verduidelijkt (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van horeca
- 3) Er dient op tekening (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van de ontvangstruimte.
- 4) Er dient op tekening (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van de vergaderruimte.
- 5) Er dient op tekening (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van de bedrijfswoning.
- 6) Er dient op tekening verduidelijkt te worden wat de dakhelling bedraagt van de silo.
- 7) Er dient verduidelijkt te worden of het maximum bebouwingspercentage niet wordt overschreden.

- 8) Er dient verduidelijkt te worden welke ruimten bij de bedrijfswoning horen en welke ruimten hier ten dienste van staan.
- 9) Er dient verduidelijkt te worden op tekening dat maximaal 50% van de gronden t.p.v. de aanduiding 'volkstuin' gebruikt wordt t.b.v. volkstuinten. (wij kunnen dit ook inmeten aan de hand van een DWG bestand).
- 10) Er zijn geen tekeningen van de tunnelkassen, schuilstal evenals afhaalpunt aangeleverd. Hierdoor is de beoordeling van deze onderdelen niet mogelijk.
- 11) Het is onduidelijk of er erf- of perceelafscheidings worden geplaatst, mocht dit het geval zijn dan dient verduidelijkt te worden waar deze afscheidingen zich bevinden, of deze vergunningvrij zijn en zo niet wat de hoogte bedraagt (inclusief tekening van de afscheiding zodat een beoordeling van de welstandscommissie mogelijk is).
- 12) Verduidelijkt moet worden of er wel/geen sprake is van vergunningplichtige werkzaamheden op basis van het bestemmingsplan. Enkele punten vallen te scharen onder het erfinrichtingsplan, maar mogelijk niet alles. Mede vanwege de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' dat in tegenstelling tot 'Waterstaat – Waterkering' een eigen vergunningplicht kent waarin niet verwezen wordt naar het erfinrichtingsplan.

Gegevens benodigd voor parkeren en riolering:

- 1) Er zijn geen rioleringstekeningen aangeleverd waardoor een beoordeling op dit onderdeel niet mogelijk is. Daarnaast is niet aangegeven op welke wijze geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein.
- 2) Van alle gebouwen op het terrein alle ruimten binnen de functies waarvoor ze gebruikt gaan worden (kelder/souterrain, begane grond, verdiepingen).
- 3) Aantal volkstuinten en/of aantal deelnemers indien 1 of meerdere gezamenlijke volkstuinten.
- 4) De afmetingen van de parkeerplaatsen en de hoeveelheid aangegeven op de situatietekening.
- 5) Door het te verwachten aantal klanten, de doelgroep en de verschillende functies/activiteiten helder te hebben kan beter worden ingeschat wat de te verwachten verkeersbewegingen zijn, het aandeel fietsers en het aandeel autoverkeer. Wellicht kan de argumentatie worden versterkt door gebruik te maken van cijfers van het CROW. Dit geldt tevens voor het de berekening/milieutoets gemaakt door DLV advies.

Gegevens benodigd voor het beoordelen van de stikstofdepositie:

- 1) De omschrijving van het plan is zeer beknopt. Dit moet uitgebreider. In het activiteitenbesluit is terug te vinden welke activiteiten gaan plaatsvinden, maar dit kan ook inleidend worden gebruikt omdat er overlap is tussen functies/activiteiten en de te verwachten verkeersbewegingen. Voor de aantallen verkeersbewegingen per maand is gekozen voor 1000 in plaats van de eerder geschatte 692. Dit wordt gezien als worst case. Echter, zijn de aantallen verkeersbewegingen per onderdeel niet verder beargumenteerd. Wat zijn de onderdelen van de stadsboerderij en wat voor verkeersbewegingen komen daaruit voort?
- 2) Er wordt aangegeven dat bezoekers voornamelijk met de fiets gaan komen en daartoe worden gestimuleerd. Een groot deel van de verkeersbewegingen is volgens de toelichting fietsverkeer. Vraag is dan hoe dit wordt bereikt en hoeveel fietsbewegingen dit zijn. De inrit vanaf de rotonde (Mastenbroekerallee) is bijvoorbeeld niet fietsvriendelijk. Ook hier kan eventueel uitgebreider worden beargumenteerd.

- 3) Tot slot, de lijnbronnen van wanneer het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld zijn relatief kort. Er mist ook een argumentatie waarom het verkeer tot 100 meter na de rotonde opgaat in het heersende verkeersbeeld. Waarom is dat?
- 4) Hoe zit het met de inrit vanaf de Hasselterdijk. Deze is niet meegenomen in de AERIUS. Is deze niet toegankelijk voor autoverkeer? Dit kan ook beter worden beargumenteerd. De weg is immers wel gebruikt door automobilisten vanuit Stadshagen Frankhuis en Hasselt.

Gegevens benodigd voor het beoordelen van flora- en fauna ter plaatse:

- 1) In het natuuronderzoek ontbreekt de motivatie waarom er geen gevolgen kunnen zijn ten aanzien van kleine marterachtigen/egel. Er wordt wel geschreven dat het gebied onderdeel is van leefgebied, maar niet of er negatieve effecten op dieren zijn. Het betreft wezel, hermelijn, bunzing en egel. Graag een aanvulling.

Gegevens benodigd voor de beoordeling van de Veiligheidsregio IJsseland:

Op- en aanmerkingen op het plan zijn rechtstreeks gecommuniceerd vanuit de Veiligheidsregio IJsseland. Bij vragen hierover verzoek ik u dan ook contact op te nemen met de adviseur [REDACTED]

Openstaande beoordelingen:

Op dit moment staan er nog beoordelingen open.

Onder meer moet nog een beoordeling voor de constructieve onderdelen plaatsvinden evenals de Bouwbesluitbeoordeling.

Aansluitend op de verzochte aanvullingen zullen (voor bijvoorbeeld de Bouwbesluitbeoordeling) nadere vragen gesteld worden en nieuwe aanvullingen opgevraagd worden op basis van de aangevulde informatie. Dit verzoek is voortijdig verzonden zodat acties voor de komende feestdagen doorgevoerd worden.

Wij ontvangen de gegevens graag digitaal

Digitaal indienen kan via het omgevingsloket (alleen als de aanvraag zelf ook via het omgevingsloket is ingediend) of via omgevingsvergunning@zwolle.nl

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [REDACTED] telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE2692632021 vermelden?

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[REDACTED]

[REDACTED]

Niet aanwezig op woensdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 20 december 2021 11:24

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: Opmerkingen OV StadsZicht

Goedemorgen [REDACTED]

Vorige week hebben we terugkoppeling gekregen van de brandweer. Deze opmerkingen worden verwerkt in de rapportage [REDACTED] en in onze tekeningen. Ik was benieuwd of er eventueel nog meer opmerkingen zijn, dan kunnen we dit in 1x verwerken en ontstaan er geen legio versies van de ingediende tekeningen. Graag maken we dat deze week definitief zodat de set compleet is voordat de kerstvakantie start. Lukt dat aan jullie kant om deze opmerkingen uiterlijk woensdag bij ons aan te leveren? Dan hebben wij nog een dag om dit op te pakken en in te dienen in het OLO.

Ik zie je bericht tegemoet,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [redacted]

Verzonden: 28-12-2021 15:26

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: Opmerkingen OV StadsZicht

Dag [redacted]

Hopelijk heb je een fijne kerstvakantie achter de rug gehad bij het lezen van deze e-mail.

Eerder heb jij het plan al ingetekend n.a.v. het verzoek vanuit juridische planologie.

Zou jij nogmaals het DWG bestand kunnen inmeten op de plankaart en kunnen aangeven wat de hoeveelheid bebouwing bedraagt dat zich binnen het bouwvlak bevindt?

Hierbij is het belangrijk om te weten wat het totaal is aan oppervlakte en wat er bebouwd wordt, zodat wij het percentage van bebouwing kunnen aanhouden in de bestemmingsplantoets.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

Niet aanwezig op woensdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 24 december 2021 12:46

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: Opmerkingen OV StadsZicht

Beste [redacted]

Onze vakantie is inmiddels begonnen. Ik stuur je bij deze alvast de DWG toe corresponderend met de tekeningen en stukken die gistermiddag in het OLO zijn geupload (voordat ik onderstaande mail had ontvangen). Laten we

afspraken begin januari even contact op te nemen met elkaar voor de laatste punten die nog open staan na onze aanvullingen van gisteren.

Ik wens je fijne feestdagen toe, we spreken!

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Op 23 dec. 2021, om 14:51 heeft [Redacted] het volgende geschreven:

Beste [Redacted]

Het klopt dat meerdere punten in het bestemmingsplan worden benoemd. Voor een bestemmingsplan is het van belang dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om tot een goede ruimtelijke ordening te komen dienen bepaalde aspecten te worden gemotiveerd en te worden onderbouwd.

Echter, voor een vergunning is een inhoudelijke beoordeling nodig aan de daarvoor geldende bepalingen. Het kan zijn dat veel informatie al aanwezig is, maar dit zal ook onderdeel uit moeten maken van de aanvraag. Van belang is dat het besluit juridisch klopt, met name voor de planologische bepalingen. Dit is iets waar belanghebbenden zich in kunnen vastbijten, in tegenstelling tot (respectievelijk) een technische eis die net niet behaald wordt.

Om een voorbeeld te geven gaat het bestemmingsplan 'Buitengebied, Hasselterdijk 43a' wel in op de parkeermogelijkheid, maar niet of voldaan wordt aan het parapluplan 'Zwolle, parapluplan parkeren'. Hierdoor dient een inhoudelijke beoordeling plaats te vinden in de OV- fase.

Gemakshalve heb ik ook de eerdere mail gebruikt om mijn opmerkingen kenbaar te maken op de opmerkingen.

Gegevens noodzakelijk voor bestemmingsplan beoordeling:

- 1) Er dient op tekening (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van detailhandel.
- 2) Er dient op tekening verduidelijkt (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van horeca
- 3) Er dient op tekening (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van de ontvangstruimte.
- 4) Er dient op tekening (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat

ten dienste staat van de vergaderruimte.

Bovenstaande metrage is flexibel in te delen door de open bedrijfsruimte door het hoofdgebouw heen, dit is tijdens de bestemmingsplanprocedure als zodanig opgenomen. Er staat in het bestemmingsplan 3 x 200m² opgenomen voor deze functies, in de rapportage van Huls is te zien dat dit momenteel in gebiedsaanduidingen slechts 492m² GO bedraagt (bijlage 2 BB-toetsing), dit gaat dus altijd goed.

Op basis van het bestemmingsplan wordt benoemd dat de functies per categorie maximaal 200 m² mogen bedragen.

Dit kan dus ook een horecaruimte zijn van 250, een detailhandel van 150 en een vergaderruimte van 92 m².

Voor de beoordeling dient het op papier nu te kloppen, of in de praktijk flexibel in te delen valt staat daar los van.

Als je een notitie maakt op de tekening dat de ruimten flexibel zijn in te delen maar geen functie gebruikt wordt voor meer dan 200 m² dan volstaat dit ook.

5) Er dient op tekening (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m² is dat ten dienste staat van de bedrijfswoning.

Wordt toegevoegd op tekening. Bedankt!

6) Er dient op tekening verduidelijkt te worden wat de dakhelling bedraagt van de silo.

Wordt toegevoegd op tekening. Bedankt!

7) Er dient verduidelijkt te worden of het maximum bebouwingspercentage niet wordt overschreden.

Het bestemmingsplan is geschreven op deze volumes/inpassing. Dan kan het nooit overschrijden.

Dat klopt, maar graag zouden wij een DWG ontvangen van de situatie zodat dit nogmaals door ons valt in te tekenen.

De verwijzing dat wij dit plan hebben gemaakt en het daarom passend is zal niet door iedereen gedragen worden.

Dit is dus vooral een bevestiging dat zorgvuldig getoetst is op dit onderdeel, mochten er bezwaren komen.

8) Er dient verduidelijkt te worden welke ruimten bij de bedrijfswoning horen en welke ruimten hier ten dienste van staan.

Zie rapportage Huls m.b.t. ruimtebenamingen en functieaanduidingen.

Er zijn meerdere woonfuncties aangeduid, aannemelijk is wat bij wat hoort, maar volledigheidshalve dient te worden benoemd wat de woning is en wat hierbij hoort.

Zo is onder meer de kelder een overige gebruiksfunctie, maar niet verdeeld in wat ten dienste staat van de woning en van het bedrijf.

9) Er dient verduidelijkt te worden op tekening dat maximaal 50% van de gronden t.p.v. de aanduiding 'volkstuin' gebruikt wordt t.b.v. volkstuinen. (wij kunnen dit ook inmeten aan de hand van een DWG bestand).

Wordt toegevoegd op tekening. Bedankt!

10) Er zijn geen tekeningen van de tunnelkassen, schuilstal evenals afhaalpunt aangeleverd. Hierdoor is de beoordeling van deze onderdelen niet mogelijk.

Tunnelkassen staan er momenteel ook = rechtsverkregen niveau, enkel gebiedsaanduiding is opgenomen in de erfinrichting. De Schuilstal is onderdeel van de tekeningenset (tekeningnummer 241 + 341 + 441 + aanduiding op situatietekening). Het afhaalpunt wordt nu nog niet gerealiseerd, enkel de bepalingen zijn opgegeven in het bestemmingsplan zodat dit op een later moment gerealiseerd kan worden. Helder!

11) Het is onduidelijk of er erf- of perceelafscheidings worden geplaatst, mocht dit het geval zijn dan dient verduidelijkt te worden waar deze afscheidingen zich bevinden, of deze vergunningvrij

zijn en zo niet wat de hoogte bedraagt (inclusief tekening van de afscheiding zodat een beoordeling van de welstandscommissie mogelijk is).

Er volgt nog een technisch uitgewerkt erf-inrichtingsplan, echter is deze nog niet gereed wanneer deze OV afloopt. Prima om als voorwaarde op te nemen dat dit op een later moment als bijlage wordt toegevoegd. Helder!

12) Verduidelijkt moet worden of er wel/geen sprake is van vergunningplichtige werkzaamheden op basis van het bestemmingsplan. Enkele punten vallen te scharen onder het erfinrichtingsplan, maar mogelijk niet alles. Mede vanwege de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' dat in tegenstelling tot 'Waterstaat – Waterkering' een eigen vergunningplicht kent waarin niet verwezen wordt naar het erfinrichtingsplan.

Er worden geen vergunningsplichtige werkzaamheden uitgevoerd bij de erfinrichting, ook niet in de vrijwaringszone - dijk en waterstaat - waterkering. Alle onderdelen die relevant zijn, zijn tijdens de bestemmingsplanprocedure in zijn geheel beoordeeld, overlegd, getoetst en goedgekeurd door de gemeente en daarmee afgerond. Wordt bij dezen van uitgegaan.

Gegevens benodigd voor parkeren en riolering:

1) Er zijn geen rioleringstekeningen aangeleverd waardoor een beoordeling op dit onderdeel niet mogelijk is. Daarnaast is niet aangegeven op welke wijze geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein.

Er staat letterlijk op iedere tekening een overzicht riolering met verloop, aanduiding diameters en regels m.b.t. infiltratie?

Zou je dit in een aparte kleur/laag kunnen weergeven op tekening? Ik zie het nu, maar het is niet te volgen.

2) Van alle gebouwen op het terrein alle ruimten binnen de functies waarvoor ze gebruikt gaan worden (kelder/souterrain, begane grond, verdiepingen)

Zie rapportages [REDACTED]

Hierbij staan de functies benoemd, maar niet wat er feitelijk zal plaatsvinden.

Silo is bijvoorbeeld een logiesfunctie, maar niet dat het B&B o.i.d. is.

3) Aantal volkstuinten en/of aantal deelnemers indien 1 of meerdere gezamenlijkevolkstuinten.

4) De afmetingen van de parkeerplaatsen en de hoeveelheid aangegeven op de situatietekening.

5) Door het te verwachten aantal klanten, de doelgroep en de verschillende functies/activiteiten helder te hebben kan beter worden ingeschat wat de te verwachten verkeersbewegingen zijn, het aandeel fietsers en het aandeel autoverkeer. Wellicht kan de argumentatie worden versterkt door gebruik te maken van cijfers van het CROW. Dit geldt tevens voor het de berekening/milieutoets gemaakt door DLV advies.

Dit gehele onderdeel is tijdens de bestemmingsplanprocedure in zijn geheel beoordeeld, overlegd, getoetst en goedgekeurd door de gemeente en daarmee afgerond. Dit gaat niet opnieuw worden aangeleverd, hierop volgen geen aanvullingen. Zoals eerder benoemd zijn deze gegevens noodzakelijk voor het beoordelen van het project aan het parapluplan 'Zwolle, parapluplan parkeren'. Zonder deze gegevens is een beoordeling niet mogelijk. Een beoordeling is noodzakelijk omdat te algemeen ingegaan is op het parkeren.

Gegevens benodigd voor het beoordelen van de stikstofdepositie:

1) De omschrijving van het plan is zeer beknopt. Dit moet uitgebreider. In het activiteitenbesluit is terug te vinden welke activiteiten gaan plaatsvinden, maar dit kan ook inleidend worden gebruikt omdat er overlap is tussen functies/activiteiten en de te verwachten verkeersbewegingen. Voor de aantallen verkeersbewegingen per maand is gekozen voor 1000 in plaats van de eerder geschatte 692. Dit wordt gezien als worst case. Echter, zijn de aantallen verkeersbewegingen per onderdeel niet verder beargumenteerd. Wat zijn de

onderdelen van de stadsboerderij en wat voor verkeersbewegingen komen daaruit voort?

2) Er wordt aangegeven dat bezoekers voornamelijk met de fiets gaan komen en daartoe worden gestimuleerd. Een groot deel van de verkeersbewegingen is volgens de toelichting fietsverkeer. Vraag is dan hoe dit wordt bereikt en hoeveel fietsbewegingen dit zijn. De inrit vanaf de rotonde (Mastenbroekerallee) is bijvoorbeeld niet fietsvriendelijk. Ook hier kan eventueel uitgebreider worden beargumenteerd.

3) Tot slot, de lijnbronnen van wanneer het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld zijn relatief kort. Er mist ook een argumentatie waarom het verkeer tot 100 meter na de rotonde opgaat in het heersende verkeersbeeld. Waarom is dat?

4) Hoe zit het met de inrit vanaf de Hasselterdijk. Deze is niet meegenomen in de AERIUS. Is deze niet toegankelijk voor autoverkeer? Dit kan ook beter worden beargumenteerd. De weg is immers wel gebruikt door automobilisten vanuit Stadshagen Frankhuis en Hasselt.

Dit gehele onderdeel is tijdens de bestemmingsplanprocedure in zijn geheel beoordeeld, overlegd, getoetst en goedgekeurd door de gemeente en daarmee afgerond. Dit gaat niet opnieuw worden aangeleverd, hierop volgen geen aanvullingen. Hoewel in tegenstelling tot het parkeren wel ingegaan wordt op de stikstofdepositie in het bestemmingsplan, valt hier wel een kanttekening bij te maken. Wanneer (tegen de genoemde punten) geageerd wordt dan kan het zijn dat het besluit onvoldoende is gemotiveerd.

Beantwoording van deze vragen kan dus problemen voorkomen wanneer blijkt dat iemand zich hierop beroept. Het is voldoende voor de vaststelling van het bestemmingsplan, maar niet voor de OV.

Gegevens benodigd voor het beoordelen van flora- en fauna ter plaatse:

1) In het natuuronderzoek ontbreekt de motivatie waarom er geen gevolgen kunnen zijn ten aanzien van kleine marterachtigen/egel. Er wordt wel geschreven dat het gebied onderdeel is van leefgebied, maar niet of er negatieve effecten op dieren zijn. Het betreft wezel, hermelijn, bunzing en egel. Graag een aanvulling.

Dit gehele onderdeel is tijdens de bestemmingsplanprocedure in zijn geheel beoordeeld, overlegd, getoetst en goedgekeurd door de gemeente en daarmee afgerond. Dit gaat niet opnieuw worden aangeleverd, hierop volgen geen aanvullingen. Onder het kopje soortenbescherming van het bestemmingsplan wordt in de laatste alinea benoemd dat het onderdeel geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan vormt. Echter blijkt hier niet uit of er negatieve effecten op de voornoemde dieren kan plaatsvinden. Voor de OV is het noodzakelijk om dit (zoveel als mogelijk) uit te sluiten. De Provincie Overijssel heeft aangegeven dat de activiteit passend is in het provinciaal ruimtelijk beleid, maar niet hoe zij omgaan met een mogelijke strijdigheid van de Wet natuurbescherming.

Gegevens benodigd voor de beoordeling van de Veiligheidsregio IJsseland:

Op- en aanmerkingen op het plan zijn rechtstreeks gecommuniceerd vanuit de Veiligheidsregio IJsseland. Bij vragen hierover verzoek ik u dan ook contact op te nemen met de adviseur [REDACTED]

Dit overleg heeft reeds plaatsgevonden, bevindingen uit dit overleg worden verwerkt in onze stukken en de rapportages van [REDACTED]

Resumerend, dat een bestemmingsplan punten benadrukt betekent niet dat dit ook direct voldoende is voor de OV.

Een bestemmingsplan is het ruimtelijk kader waardoor ontwikkelingen op een locatie mogelijk worden gemaakt.

Of het passend is binnen de wet- en regelgeving volgt uit de OV – fase waarin aan de artikelen 2.10 e.v. van de Wabo wordt getoetst.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

<image001.png>

Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

Niet aanwezig op woensdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:

Verzonden: woensdag 22 december 2021 09:40

Aan:

CC:

Onderwerp: Re: Opmerkingen OV StadsZicht

Beste

Ik heb de opmerkingen doorgenomen en tevens besproken met onze opdrachtgever en van . Als ik kijk naar een groot deel van de opmerkingen zie ik dat het besef ontbreekt dat veel van de gevraagde aanvullende informatie wegens de bestemmingsplanprocedure die de afgelopen jaar heeft gelopen al is afgerond. Met name parkeren, stikstof en flora en fauna zijn al lang en breed afgekaart, goedgekeurd en afgerond. Dat gaat niet opnieuw ter beoordeling worden voorgelegd. Daarbij verbaasd een opmerking mij dat de aanduiding riolering ontbreekt terwijl dit letterlijk op iedere tekening staat aangegeven. Ook zie ik in de terugkoppeling van Jet van Wetering dat er niet in de rapportages en aanduidingen op tekening is gekeken. Daar staat alles letterlijk omschreven.

Maar om de snelheid er in te houden wil ik het volgende voorstellen; het is belangrijk dat iedereen beseft dat er een bestemmingsplanprocedure heeft gelopen wat als maatwerk op dit planinitiatief is geschreven. Hierin zijn alle randzaken die de bestemming mogelijk maken onderzocht, getoetst en goedgekeurd door Gemeente Zwolle. Dit traject gaan we niet opnieuw doen. Ik heb in het rood mijn antwoord op jouw vragen opgenomen, laten we hier anders nog even over bellen vanmorgen. Morgen kunnen de aangepaste stukken van ons, de rapportages van en het asbestrapport via het OLO jouw kant op komen en moeten we er volgens mij zijn. Lukt het jou om onderstaande opmerkingen intern af te tikken zodat dit niet voor onnodige vertraging gaat leiden? Anders is het voor de effectiviteit wellicht slim om e.e.a. intern met te overleggen, die zijn het gehele traject bij de procedure betrokken geweest.

Gegevens noodzakelijk voor bestemmingsplan beoordeling:

- 1) Er dient op tekening (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van detailhandel.
- 2) Er dient op tekening verduidelijkt (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van horeca

3) Er dient op tekening (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van de ontvangstruimte.

4) Er dient op tekening (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van de vergaderruimte.

Bovenstaande metrage is flexibel in te delen door de open bedrijfsruimte door het hoofdgebouw heen, dit is tijdens de bestemmingsplanprocedure als zodanig opgenomen. Er staat in het bestemmingsplan 3 x 200m2 opgenomen voor deze functies, in de rapportage van [REDACTED] is te zien dat dit momenteel in gebiedsaanduidingen slechts 492m2 GO bedraagt (bijlage 2 BB-toetsing), dit gaat dus altijd goed.

5) Er dient op tekening (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van de bedrijfswoning.

Wordt toegevoegd op tekening.

6) Er dient op tekening verduidelijkt te worden wat de dakhelling bedraagt van de silo.

Wordt toegevoegd op tekening.

7) Er dient verduidelijkt te worden of het maximum bebouwingspercentage niet wordt overschreden.

Het bestemmingsplan is geschreven op deze volumes/inpassing. Dan kan het nooit overschrijden.

8) Er dient verduidelijkt te worden welke ruimten bij de bedrijfswoning horen en welke ruimten hier ten dienste van staan.

Zie rapportage [REDACTED] m.b.t. ruimtebenamingen en functieaanduidingen.

9) Er dient verduidelijkt te worden op tekening dat maximaal 50% van de gronden t.p.v. de aanduiding 'volkstuin' gebruikt wordt t.b.v. volkstuinten. (wij kunnen dit ook inmeten aan de hand van een DWG bestand).

Wordt toegevoegd op tekening.

10) Er zijn geen tekeningen van de tunnelkassen, schuilstal evenals afhaalpunt aangeleverd. Hierdoor is de beoordeling van deze onderdelen niet mogelijk.

Tunnelkassen staan er momenteel ook = rechtsverkregen niveau, enkel gebiedsaanduiding is opgenomen in de erfinrichting. De Schuilstal is onderdeel van de tekeningenset (tekeningnummer 241 + 341 + 441 + aanduiding op situatietekening). Het afhaalpunt wordt nu nog niet gerealiseerd, enkel de bepalingen zijn opgegeven in het bestemmingsplan zodat dit op een later moment gerealiseerd kan worden.

11) Het is onduidelijk of er erf- of perceelafscheidings worden geplaatst, mocht dit het geval zijn dan dient verduidelijkt te worden waar deze afscheidingen zich bevinden, of deze vergunningvrij zijn en zo niet wat de hoogte bedraagt (inclusief tekening van de afscheiding zodat een beoordeling van de welstandscommissie mogelijk is).

Er volgt nog een technisch uitgewerkt erf-inrichtingsplan, echter is deze nog niet gereed wanneer deze OV afloopt. Prima om als voorwaarde op te nemen dat dit op een later moment als bijlage wordt toegevoegd.

12) Verduidelijkt moet worden of er wel/geen sprake is van vergunningplichtige werkzaamheden op basis van het bestemmingsplan. Enkele punten vallen te scharen onder het erfinrichtingsplan, maar mogelijk niet alles. Mede vanwege de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' dat in tegenstelling tot 'Waterstaat – Waterkering' een eigen

vergunningplicht kent waarin niet verwezen wordt naar het erfinrichtingsplan.

Er worden geen vergunningsplichtige werkzaamheden uitgevoerd bij de erfinrichting, ook niet in de vrijwaringszone - dijk en waterstaat - waterkering. Alle onderdelen die relevant zijn, zijn tijdens de bestemmingsplanprocedure in zijn geheel beoordeeld, overlegd, getoetst en goedgekeurd door de gemeente en daarmee afgerond.

Gegevens benodigd voor parkeren en riolering:

1) Er zijn geen rioleringstekeningen aangeleverd waardoor een beoordeling op dit onderdeel niet mogelijk is. Daarnaast is niet aangegeven op welke wijze geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein.

Er staat letterlijk op iedere tekening een overzicht riolering met verloop, aanduiding diameters en regels m.b.t. infiltratie?

2) Van alle gebouwen op het terrein alle ruimten binnen de functies waarvoor ze gebruikt gaan worden (kelder/souterrain, begane grond, verdiepingen).

Zie rapportages XXXXXXXXXX

3) Aantal volkstuinen en/of aantal deelnemers indien 1 of meerdere gezamenlijke volkstuinen.

4) De afmetingen van de parkeerplaatsen en de hoeveelheid aangegeven op de situatietekening.

5) Door het te verwachten aantal klanten, de doelgroep en de verschillende functies/activiteiten helder te hebben kan beter worden ingeschat wat de te verwachten verkeersbewegingen zijn, het aandeel fietsers en het aandeel autoverkeer. Wellicht kan de argumentatie worden versterkt door gebruik te maken van cijfers van het CROW. Dit geldt tevens voor het de berekening/milieutoets gemaakt door DLV advies.

Dit gehele onderdeel is tijdens de bestemmingsplanprocedure in zijn geheel beoordeeld, overlegd, getoetst en goedgekeurd door de gemeente en daarmee afgerond. Dit gaat niet opnieuw worden aangeleverd, hierop volgen geen aanvullingen.

Gegevens benodigd voor het beoordelen van de stikstofdepositie:

1) De omschrijving van het plan is zeer beknopt. Dit moet uitgebreider. In het activiteitenbesluit is terug te vinden welke activiteiten gaan plaatsvinden, maar dit kan ook inleidend worden gebruikt omdat er overlap is tussen functies/activiteiten en de te verwachten verkeersbewegingen. Voor de aantallen verkeersbewegingen per maand is gekozen voor 1000 in plaats van de eerder geschatte 692. Dit wordt gezien als worst case. Echter, zijn de aantallen verkeersbewegingen per onderdeel niet verder beargumenteerd. Wat zijn de onderdelen van de stadsboerderij en wat voor verkeersbewegingen komen daaruit voort?

2) Er wordt aangegeven dat bezoekers voornamelijk met de fiets gaan komen en daartoe worden gestimuleerd. Een groot deel van de verkeersbewegingen is volgens de toelichting fietsverkeer. Vraag is dan hoe dit wordt bereikt en hoeveel fietsbewegingen dit zijn. De inrit vanaf de rotonde (Mastenbroekerallee) is bijvoorbeeld niet fietsvriendelijk. Ook hier kan eventueel uitgebreider worden beargumenteerd.

3) Tot slot, de lijnbronnen van wanneer het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld zijn relatief kort. Er mist ook een argumentatie waarom het verkeer tot 100 meter na de rotonde opgaat in het heersende verkeersbeeld. Waarom is dat?

4) Hoe zit het met de inrit vanaf de Hasselterdijk. Deze is niet meegenomen in de AERIUS. Is deze niet toegankelijk voor autoverkeer? Dit kan ook beter worden beargumenteerd. De weg is immers wel gebruikt door automobilisten vanuit Stadshagen Frankhuis en Hasselt.

Dit gehele onderdeel is tijdens de bestemmingsplanprocedure in zijn geheel beoordeeld, overlegd, getoetst en goedgekeurd door de gemeente en daarmee afgerond. Dit gaat niet opnieuw worden aangeleverd, hierop volgen geen aanvullingen.

Gegevens benodigd voor het beoordelen van flora- en fauna ter plaatse:

1) In het natuuronderzoek ontbreekt de motivatie waarom er geen gevolgen kunnen zijn ten aanzien van kleine marterachtigen/egel. Er wordt wel geschreven dat het gebied onderdeel is van leefgebied, maar niet of er negatieve effecten op dieren zijn. Het betreft wezel, hermelijn, bunzing en egel. Graag een aanvulling.

Dit gehele onderdeel is tijdens de bestemmingsplanprocedure in zijn geheel beoordeeld, overlegd, getoetst en goedgekeurd door de gemeente en daarmee afgerond. Dit gaat niet opnieuw worden aangeleverd, hierop volgen geen aanvullingen.

Gegevens benodigd voor de beoordeling van de Veiligheidsregio IJsseland:

Op- en aanmerkingen op het plan zijn rechtstreeks gecommuniceerd vanuit de Veiligheidsregio IJsseland. Bij vragen hierover verzoek ik u dan ook contact op te nemen met de adviseur [REDACTED]

Dit overleg heeft reeds plaatsgevonden, bevindingen uit dit overleg worden verwerkt in onze stukken en de rapportages van [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Op 21 dec. 2021, om 09:23 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Geachte [REDACTED]

U heeft op 8 december 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een nieuwe stadsboerderij met multifunctioneel programma aan Hasselterdijk 43A, 8043 PE Zwolle.

Wij hebben vastgesteld dat uw aanvraag niet geheel voldoet aan de regelgeving. Uw aanvraag is nog niet volledig. Hierdoor kunnen wij niet beoordelen of uw aanvraag voldoet aan de landelijke regelgeving en wat de gevolgen zijn voor de fysieke leefomgeving.

Daarnaast staat er een vraag open voor de BAG. Mijn verzoek is dan ook om deze vraag te beantwoorden met mij in CC.

Wij bieden u de mogelijkheid om de aanvraag aan te vullen.

Dit kunt u doen tot en met 19 januari 2022. Als uw aanvraag voor deze datum niet volledig is, kunnen wij uw aanvraag buiten behandeling laten. Wij adviseren u de

onderstaande opmerkingen te verwerken in uw aanvraag.

Lever de aangepaste aanvraag op tijd in

Daarmee voorkomt u dat wij de gevraagde omgevingsvergunning niet verlenen. Een aangevulde aanvraag betekent niet dat de vergunning automatisch wordt verleend. Wij verlenen de vergunning als geen van de onderdelen in strijd is met de regelgeving.

De volgende gegevens ontbreken / zijn onvolledig:

Gegevens noodzakelijk voor bestemmingsplan beoordeling:

- 1) Er dient op tekening (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van detailhandel.
- 2) Er dient op tekening verduidelijkt (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van horeca
- 3) Er dient op tekening (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van de ontvangstruimte.
- 4) Er dient op tekening (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van de vergaderruimte.
- 5) Er dient op tekening (in arcering) verduidelijkt te worden wat en waar de hoeveelheid m2 is dat ten dienste staat van de bedrijfswoning.
- 6) Er dient op tekening verduidelijkt te worden wat de dakhelling bedraagt van de silo.
- 7) Er dient verduidelijkt te worden of het maximum bebouwingspercentage niet wordt overschreden.
- 8) Er dient verduidelijkt te worden welke ruimten bij de bedrijfswoning horen en welke ruimten hier ten dienste van staan.
- 9) Er dient verduidelijkt te worden op tekening dat maximaal 50% van de gronden t.p.v. de aanduiding 'volkstuint' gebruikt wordt t.b.v. volkstuinten. (wij kunnen dit ook inmeten aan de hand van een DWG bestand).
- 10) Er zijn geen tekeningen van de tunnelkassen, schuilstal evenals afhaalpunt aangeleverd. Hierdoor is de beoordeling van deze onderdelen niet mogelijk.
- 11) Het is onduidelijk of er erf- of perceelafscheidings worden geplaatst, mocht dit het geval zijn dan dient verduidelijkt te worden waar deze afscheidings zich bevinden, of deze vergunningvrij zijn en zo niet wat de hoogte bedraagt (inclusief tekening van de afseiding zodat een beoordeling van de welstandscommissie mogelijk is).
- 12) Verduidelijkt moet worden of er wel/geen sprake is van vergunningplichtige werkzaamheden op basis van het bestemmingsplan. Enkele punten vallen te scharen onder het erfinrichtingsplan, maar mogelijk niet alles. Mede vanwege de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' dat in tegenstelling tot 'Waterstaat – Waterkering' een eigen vergunningplicht kent waarin niet verwezen wordt naar het erfinrichtingsplan.

Gegevens benodigd voor parkeren en riolering:

- 1) Er zijn geen rioleringstekeningen aangeleverd waardoor een beoordeling op dit onderdeel niet mogelijk is. Daarnaast is niet aangegeven op welke wijze geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein.
- 2) Van alle gebouwen op het terrein alle ruimten binnen de functies waarvoor ze gebruikt gaan worden (kelder/souterrain, begane grond, verdiepingen).
- 3) Aantal volkstuinten en/of aantal deelnemers indien 1 of meerdere gezamenlijke volkstuinten.
- 4) De afmetingen van de parkeerplaatsen en de hoeveelheid aangegeven op de situatietekening.
- 5) Door het te verwachten aantal klanten, de doelgroep en de verschillende functies/activiteiten helder te hebben kan beter worden ingeschat wat de te verwachten verkeersbewegingen zijn, het aandeel fietsers en het aandeel autoverkeer. Wellicht kan de argumentatie worden versterkt door gebruik te maken van cijfers van het CROW. Dit geldt tevens voor het de berekening/milieutoets gemaakt door DLV advies.

Gegevens benodigd voor het beoordelen van de stikstofdepositie:

- 1) De omschrijving van het plan is zeer beknopt. Dit moet uitgebreider. In het activiteitenbesluit is terug te vinden welke activiteiten gaan plaatsvinden, maar dit kan ook inleidend worden gebruikt omdat er overlap is tussen functies/activiteiten en de te verwachten verkeersbewegingen. Voor de aantallen verkeersbewegingen per maand is gekozen voor 1000 in plaats van de eerder geschatte 692. Dit wordt gezien als worst case. Echter, zijn de aantallen verkeersbewegingen per onderdeel niet verder beargumenteerd. Wat zijn de onderdelen van de stadsboerderij en wat voor verkeersbewegingen komen daaruit voort?
- 2) Er wordt aangegeven dat bezoekers voornamelijk met de fiets gaan komen en daartoe worden gestimuleerd. Een groot deel van de verkeersbewegingen is volgens de toelichting fietsverkeer. Vraag is dan hoe dit wordt bereikt en hoeveel fietsbewegingen dit zijn. De inrit vanaf de rotonde (Mastenbroekerallee) is bijvoorbeeld niet fietsvriendelijk. Ook hier kan eventueel uitgebreider worden beargumenteerd.
- 3) Tot slot, de lijnbronnen van wanneer het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld zijn relatief kort. Er mist ook een argumentatie waarom het verkeer tot 100 meter na de rotonde opgaat in het heersende verkeersbeeld. Waarom is dat?
- 4) Hoe zit het met de inrit vanaf de Hasselterdijk. Deze is niet meegenomen in de AERIUS. Is deze niet toegankelijk voor autoverkeer? Dit kan ook beter worden beargumenteerd. De weg is immers wel gebruikt door automobilisten vanuit Stadshagen Frankhuis en Hasselt.

Gegevens benodigd voor het beoordelen van flora- en fauna ter plaatse:

- 1) In het natuuronderzoek ontbreekt de motivatie waarom er geen gevolgen kunnen zijn ten aanzien van kleine marterachtigen/egel. Er wordt wel geschreven dat het gebied onderdeel is van leefgebied, maar niet of er negatieve effecten op dieren zijn. Het betreft wezel, hermelijn, bunzing en egel. Graag een aanvulling.

Gegevens benodigd voor de beoordeling van de Veiligheidsregio IJsseland:

Op- en aanmerkingen op het plan zijn rechtstreeks gecommuniceerd vanuit de Veiligheidsregio IJsseland. Bij vragen hierover verzoek ik u dan ook contact op te nemen met de adviseur [REDACTED]

Openstaande beoordelingen:

Op dit moment staan er nog beoordelingen open.

Onder meer moet nog een beoordeling voor de constructieve onderdelen plaatsvinden evenals de Bouwbesluitbeoordeling.

Aansluitend op de verzochte aanvullingen zullen (voor bijvoorbeeld de Bouwbesluitbeoordeling) nadere vragen gesteld worden en nieuwe aanvullingen opgevraagd worden op basis van de aangevulde informatie. Dit verzoek is voortijdig verzonden zodat acties voor de komende feestdagen doorgevoerd worden.

Wij ontvangen de gegevens graag digitaal

Digitaal indienen kan via het omgevingsloket (alleen als de aanvraag zelf ook via het omgevingsloket is ingediend) of via [REDACTED]

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [REDACTED], telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE2692632021 vermelden?

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

<image001.png>

[REDACTED]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[Redacted]

Niet aanwezig op woensdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [Redacted]
Verzonden: maandag 20 december 2021 11:24
Aan: [Redacted]
CC: [Redacted]
Onderwerp: Opmerkingen OV StadsZicht

Goedemorgen [Redacted]

Vorige week hebben we terugkoppeling gekregen van de brandweer. Deze opmerkingen worden verwerkt in de rapportage van [Redacted] en in onze tekeningen. Ik was benieuwd of er eventueel nog meer opmerkingen zijn, dan kunnen we dit in 1x verwerken en ontstaan er geen legio versies van de ingediende tekeningen. Graag maken we dat deze week definitief zodat de set compleet is voordat de kerstvakantie start. Lukt dat aan jullie kant om deze opmerkingen uiterlijk woensdag bij ons aan te leveren? Dan hebben wij nog een dag om dit op te pakken en in te dienen in het OLO.

Ik zie je bericht tegemoet,

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

<Mail-bijlage.eml>

Van: [REDACTED]

Verzonden: 09-02-2022 10:15

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Hasselterdijk 43A (het realiseren van een nieuwe stadsboerderij).

Goedemorgen [REDACTED]

Een tijdje terug heb jij een advies uitgebracht voor het initiatief aan de Hasselterdijk 43A.

Eerder, is hierover in het bestemmingsplan een standpunt ingenomen:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BP17006-0003/t_NL.IMRO.0193.BP17006-0003.html#_3.5_Natuur

Dit bestemmingsplan is gisteren vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle.

Heb jij dit ook meegenomen in het bijgevoegde advies, of ben jij uitgegaan van een situatie, waarbij dit nog niet het geval is?

Mochten er verder nog vragen zijn dan kunt u mij bellen of mailen. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[REDACTED]
[REDACTED]
Niet werkzaam op woensdagen

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Advies AERIUS-berekening/milieutoets [REDACTED] Hasselterdijk 43 A

Het bedrijf [REDACTED] wil zich verder ontwikkelen als stadsboerderij aan de Hasselterdijk 43a te Zwolle. Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren dient de bestemming van de huidige locatie worden gewijzigd van wonen naar agrarische.

Voor het aspect stikstof is voor de gebruiksfase stikstofonderzoek nodig. Daarom is voor de beoordeling vooral gekeken naar de gebruiksfase. DLV advies heeft hiervoor een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hierover heb ik de volgende opmerkingen/ vragen.

- De omschrijving van het plan is zeer beknopt. Dit moet uitgebreider. In het activiteitenbesluit is terug te vinden welke activiteiten gaan plaatsvinden, maar dit kan ook inleidend worden gebruikt omdat er overlap is tussen functies/activiteiten en de te verwachten verkeersbewegingen. Voor de aantallen verkeersbewegingen per maand is gekozen voor 1000 in plaats van de eerder geschatte 692. Dit wordt gezien als worst case. Echter, zijn de aantallen verkeersbewegingen per onderdeel niet verder beargumenteerd. Wat zijn de onderdelen van de stadsboerderij en wat voor verkeersbewegingen komen daaruit voort?
 - Er wordt aangegeven dat bezoekers voornamelijk met de fiets gaan komen en daartoe worden gestimuleerd. Een groot deel van de verkeersbewegingen is volgens de toelichting fietsverkeer. Vraag is dan hoe dit wordt bereikt en hoeveel fietsbewegingen dit zijn. De inrit vanaf de rotonde (Mastenbroekerallee) is bijvoorbeeld niet fietsvriendelijk. Ook hier kan eventueel uitgebreider worden beargumenteerd.
 - Tot slot, de lijnbronnen van wanneer het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld zijn relatief kort. Er mist ook een argumentatie waarom het verkeer tot 100 meter na de rotonde opgaat in het heersende verkeersbeeld. Waarom is dat?
 - Vraag: Hoe zit het met de inrit vanaf de Hasselterdijk. Deze is niet meegenomen in de AERIUS. Is deze niet toegankelijk voor autoverkeer? Dit kan ook beter worden beargumenteerd. De weg is immers wel gebruikt door automobilisten vanuit Stadshagen Frankhuis en Hasselt.
- ➔ Door het te verwachten aantal klanten, de doelgroep en de verschillende functies/activiteiten helder te hebben kan beter worden ingeschat wat de te verwachten verkeersbewegingen zijn, het aandeel fietsers en het aandeel autoverkeer. Wellicht kan de argumentatie worden versterkt door gebruik te maken van cijfers van het CROW.

Van: [REDACTED]

Verzonden: 04-02-2022 11:54

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: 0193ESUITE2840522021: Hasselterdijk 43A wel rioleringstekening aanwezig maar ondergebracht in algehele tekening.

Hola [REDACTED]

Ik zag in jouw advies dat je aangeeft dat er geen rioleringstekening aanwezig is.

Alleen deze is er wel, beetje onduidelijk geef ik toe, maar staat opgenomen in de 'rap erftransformatie', zie pagina: 14.

Mochten er verder nog vragen zijn dan kunt u mij bellen of mailen. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[REDACTED] 1
[REDACTED]

Niet werkzaam op woensdagen

Niet printen spaart het milieu

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED]

Verzonden: 15-03-2022 10:33

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Hasselterdijk 43: beoordeling welstand voor de nieuwe stadsboerderij

Beste [REDACTED]

Onlangs hebben wij elkaar gesproken over de Hasselterdijk 43.
De definitieve documenten zijn toegevoegd aan de betreffende taak in IJVI.
Uiterlijk morgen dient een besluit te worden genomen op deze aanvraag.
Morgen ben ik alleen niet werkzaam voor de gemeente Zwolle.
Lukt het om vandaag een definitief advies uit te brengen voor dit plan?

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[REDACTED]
[REDACTED]
Aanwezig op: ma. di. do. vr.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: 17-03-2022 13:31

Aan: [redacted]

Onderwerp: Kennisgeving besluit verzonden naar [redacted] voor de stadsboerderij aan de Hasselterdijk 43A te Zwolle

Goedemiddag collega's,

Bijgaand stuur ik ter kennisgeving het besluit dat is genomen voor de stadsboerderij voor de Hasselterdijk 43A.



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[redacted]
[redacted]
Aanwezig op: ma. di. do. vr.

Niet printen spaart het milieu

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

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

Via e-mailbericht aan:

Uw kenmerk 1802
Ons kenmerk 0193ESUITE2692632021
Behandeld
Datum 17 maart 2022
Onderwerp Omgevingsvergunning: voor het realiseren van een nieuwe stadsboerderij Hasselterdijk 43A

Geachte

Op 8 december 2021 hebben wij van u een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een nieuwe stadsboerderij met multifunctioneel programma, op het perceel Hasselterdijk 43A, 8043 PE Zwolle.

Bij het concept huisnummerbesluit zijn de adressen: Hasselterdijk 43A, 43B, 43C en 43D aan het perceel toegewezen. Dit besluit wordt na verlenen van de omgevingsvergunning nagestuurd.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning is bijgevoegd. Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij verzoeken u de omgevingsvergunning, voorwaarden en voorschriften goed door te lezen. Het is mogelijk dat u bepaalde zaken nog moet doen voordat u aan de slag kunt gaan.

Verzenden

Dit besluit met bijbehorende documenten wordt verzonden via Cryptshare. Cryptshare is een functionaliteit binnen de gemeente Zwolle die wordt gebruikt om gegevens veilig en betrouwbaar digitaal te versturen.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking de dag na haar verzending.

Bekendmaking en bezwaarmogelijkheid

De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. Gedurende zes weken kan door u en belanghebbenden bezwaar worden gemaakt tegen het besluit (meer hierover leest u onderaan het besluit 'Omgevingsvergunning').

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE2692632021
Datum 17 maart 2022

Op 8 december 2021 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een nieuwe stadsboerderij met multifunctioneel programma op het perceel Hasselterdijk 43A, 8043 PE Zwolle.

Ontvankelijkheid

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag bleek niet compleet te zijn. Op 21 december 2021 hebben wij, u een termijn gegeven tot en met 19 januari 2022 om de aanvraag aan te vullen. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort met de tijd die gebruikt is om de aanvraag aan te vullen. In dit geval is de termijn voor het nemen van het besluit opgeschort met 28 dagen.

Procedure

De besluitvorming is uitgevoerd overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure, § 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De beslistermijn op de aanvraag omgevingsvergunning is verlengd tot 17 maart 2022, omdat de aanvrager schriftelijk met uitstel van de beslistermijn heeft ingestemd.

Besluit

Wij besluiten, gelet op het bepaalde in artikel 2.1 en/of artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Ons besluit is gebaseerd op de bij het besluit behorende documenten, de aangehechte motivering en voorschriften, welke deel uit maken van dit besluit.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met het besluit, dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Dit kan digitaal via de website van de gemeente Zwolle. Hier vindt u alle informatie voor het indienen van een bezwaarschrift. Voor het digitaal indienen van een bezwaarschrift heeft u een DigiD inlogcode nodig.

U kunt uw bezwaarschrift ook schriftelijk indienen. Uw bezwaarschrift richt u aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is Postbus 10007, 8000 GA Zwolle.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u bezwaar maakt;

- de datum en uw handtekening.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een volmacht mee.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen. U kunt dan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u binnen de termijn een bezwaarschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,


medewerker afdeling Fysieke leefomgeving

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

Bijlagen:

- voorschriften
- motivering
- bij het besluit behorende documenten

OMGEVINGSVERGUNNING BIJLAGE

Ons kenmerk 0193ESUITE2692632021
Datum 17 maart 2022

Voorschriften

1. Er moet gebouwd worden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.
2. Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen kwaliteitsverklaringen ingediend te worden waaruit blijkt dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties ten behoeve van het gebruik van het pand voldoen aan de betreffende brandveiligheidsartikelen van het Bouwbesluit. Dit geldt eveneens voor de glazen delen van de constructie waarop de artikelen van een constructieve vloerafscheiding van overeenkomstig van toepassing zijn. Hiervoor dienen attesten te worden overlegd, en zo nodig, op verzoek van bevoegd gezag, door het uitvoeren van een praktijkproef (glasparelzakslingerproef) aangetoond te worden. De gehele constructie, inclusief de bevestiging van de afzonderlijke onderdelen (zoals bevestiging beglazing) zal moeten voldoen. Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen voordat de kwaliteitsverklaringen door de toezichthouder is goedgekeurd.
3. Tenminste 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende documenten te worden overlegd:
 - Statische berekening van de hoofddragconstructie
 - Werktekening(en) en detailberekening(en) van de kapconstructie, de vloeren, de fundatie en de kelderconstructie.Er mag niet met die constructies worden begonnen zolang geen goedkeuring van gemeentewege aan deze berekening is gegeven. Wanneer uit deze gegevens blijkt dat de voorgestelde constructies niet voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit zal er een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring ingediend moeten worden.
4. Het bijgevoegde advies van 7 januari 2022 van de Veiligheidsregio IJsselland maakt onverkort onderdeel uit van dit besluit. Het Programma van Eisen dient minimaal 6 weken voorafgaand aan de uitvoering te worden overlegd aan de Veiligheidsregio IJsselland.
5. Beplanting dient verwijderd te worden buiten de voortplantingsperiode van vogels; of, voorafgaande aan het verwijderen van beplanting een controle doen op broedende vogels. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kan de beplanting verwijderd worden.
6. Er dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld om ter voorkomen dat grote modderkruipers worden gedood.
7. Er dient minimaal 4 weken voorafgaand aan de uitvoering een rioleringstekening te worden overlegd waarop de terreinriolering alsmede de infiltratievoorziening (hieronder vallen ook wadi's/zaksloten) staat aangegeven waarbij voldaan wordt aan het gestelde in de bijlage (zie ook het advies zwcg 02-02-2022) behorend bij het besluit.
8. De kelder moet geheel waterdicht zijn tot maaiveld inclusief ventilatie/licht schacht. Voor de aanleg van de kelder moet aangegeven worden hoeveel m³/uur grondwater men denkt te onttrekken en waar/hoe het bronneringswater

geloosd wordt. Er is geen sprake van een gemeentelijk rioolstelsel en kan daardoor geen bronneringswater ontvangen. Via het omgevingsloket dient een aanvraag te worden ingediend bij het waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) om op de watergang te mogen lozen.

9. De parkeeropgave dient volledig op het eigen terrein te worden opgevangen zonder dat de Mastenbroekerallee of naastgelegen wijken hiervan hinder ondervindt. Indien er sprake is van een piekbelasting door bijvoorbeeld een bijeenkomst dan dient hierin te worden voorzien op het eigen terrein.

Motiveringen

Overwegingen horend bij het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

We hebben uw project getoetst aan de geldende bestemmingsplannen:

1. Buitengebied, Hasselterdijk 43a
2. Zwolle, parapluplan parkeren
3. Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie

Buitengebied, Hasselterdijk 43a

Voor dit project is specifiek een bestemmingsplan opgesteld, te weten 'Buitengebied, Hasselterdijk 43a'. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen 'Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' en 'Artikel 4 Natuur'. Duidelijkheidshalve zal hieronder per bestemming de aanduidingen worden opgesomd.

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

- Maatvoering: maximum bebouwingspercentage: 42% volledig terrein bouwvlak
- Maatvoering: maximum bebouwingspercentage: 100% ter plaatse van de kelder
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 8,5 meter en 10 meter ter plaatse van het hoofdgebouw
- Maatvoering: maximum goothoogte: 7 meter en 3,5 meter ter plaatse van het hoofdgebouw
- Maatvoering: maximum bouw- en goothoogte: 0,5 meter ter plaatse van kelder
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 8,5 meter ter plaatse van het bijgebouw
- Maatvoering: maximum goothoogte: 6,5 meter en 3,5 meter ter plaatse van het bijgebouw
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 8 meter ter plaatse van de silo
- Maatvoering: maximum goothoogte: 6 meter ter plaatse van de silo
- Functieaanduiding: gemengd
- Functieaanduiding: parkeerterrein
- Bouwvlak

Artikel 4 Natuur

- Bouwaanduiding: bijgebouwen
- Maatvoering: maximum bouw- en goothoogte: 3 meter ter plaatse van het bijgebouw
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – tuinbouw
- Maatvoering: maximum bouw- en goothoogte: 3 meter ter plaatse van de tuinbouw
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – schuilstal
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 5,5 meter ter plaatse van de schuilstal
- Maatvoering maximum goothoogte: 3,5 meter ter plaatse van de schuilstal
- Functieaanduiding: weg
- Functieaanduiding: volkstuin

Bij de beoordeling aan dit bestemmingsplan, 'Buitengebied Hasselterdijk 43', evenals 'Zwolle, parapluplan parkeren' zijn geen strijdigheden geconstateerd. Hoewel het bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie' van toepassing is, is het pand en de omliggende gronden niet aangewezen als zijnde cultuurhistorisch waardevol. Om die reden heeft er geen inhoudelijke beoordeling plaatsgevonden aan dit bestemmingsplan.

Welstand

De Welstandscommissie van het Oversticht heeft op 15 maart 2022 het project beoordeeld en is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

Op grond van de door ons uitgevoerde toets is het aannemelijk dat het project voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

In de aanvraag en de daarbij behorende gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de regels over bodem die zijn opgenomen in de betreffende gemeentelijke verordening.

Parkeren

Om te toetsen of dit project voldoet aan het Zwolle, parapluplan parkeren' wordt deze getoetst aan de parkeerregeling zoals die door de gemeente Zwolle in 2016 is vastgesteld. In deze regeling is een stappenplan opgenomen die hieronder gevolgd zal worden.

Stap 1: bepalen parkeeropgave

Er moet, afhankelijk van de omvang, de bestemming, de functie en het gebruik van het gebouw en/of terrein, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's parkeerruimte op het eigen terrein worden aangelegd conform de parkeeropgave.

De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de parkeercijfers CROW en de in het bij de Parkeerregeling bijgevoegde kaartbeeld aangegeven indeling. Een berekening die resulteert in een getal met een decimaal, wordt bij decimalen van 4 of lager afgerond naar hetzelfde getal en bij decimalen hoger dan 4 afgerond naar het eerstvolgend getal.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is in overleg tussen de gemeente en aanvrager de parkeerbehoefte bepaald op 15 auto's per dag. Doordat de parkeeropgave van dit plan niet/moeilijk te bepalen is aan de hand van de CROW-parkeertallen wordt eerder genoemde uitgangspunt overgenomen.

Stap 2: parkeren eigen terrein

Op eigen terrein worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Indien er sprake is van een piekbelasting is er de ruimte om deze op eigen terrein op te vangen. Onder de voorwaarde dat de parkeeropgave (incl. piekbelastingen) op eigen terrein opgevangen wordt zonder dat de Mastenbroekerallee daar hinder van ondervindt, zoals van wachtende auto's om het terrein op te kunnen rijden door bijvoorbeeld het indien nodig inzetten van erkende verkeersregelaars, en dat er geen bezoekers/gebruikers parkeren in de naastgelegen wijk wordt voldaan aan de het 'Zwolle, parapluplan parkeren'.

Van: [redacted]

Verzonden: 23-12-2021 16:21

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Advies Hasselterdijk 43a Zwolle

Hoi [redacted]

Helder!

Bedankt voor jouw advies en alvast fijne feestdagen toegewenst.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



[redacted]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[redacted]
[redacted]
Niet aanwezig op woensdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 23 december 2021 07:46

Aan: [redacted]

Onderwerp: Advies Hasselterdijk 43a Zwolle

Goedemorgen [redacted]

Hierbij het advies voor de Hasselterdijk 43a Zwolle. Hij is ook in IJVI gevoegd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vergunningverlener milieu / Coördinator vakgroep agrarisch
[redacted]
[redacted]

Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdagochtend en donderdag



Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle • Postbus 40252, 8004 DG Zwolle

088 5251050 • info@odijsselland.nl • odijsselland.nl

Omgevingsdienst IJsselland beschouwt e-mail als een volwaardig communicatiemiddel.
Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: 07-01-2022 11:31

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: bouwplan hasselterdijk 43A geadviseerd

Dag [redacted]

Bedankt voor jouw nieuwjaarswens en het (snel) uitgebrachte advies.

Ook ik wens jou de beste wensen voor dit nieuwe jaar toe en kijk uit naar een verdere samenwerking.

Het lijkt mij, zoals jij al aangeeft, dat er een verantwoordelijkheid ligt bij de aanvrager.

De feitelijke situatie daar draait het straks om, maar het is toch fijn wanneer het op papier een kloppend geheel is.

Het stellen van de voornoemde voorwaarde is dan ook noodzakelijk zodat hier geen onduidelijkheden over zijn.



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

Niet aanwezig op woensdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van [redacted]

Verzonden: vrijdag 7 januari 2022 11:15

Aan [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: bouwplan hasselterdijk 43A geadviseerd

Hallo [redacted]

Allereerst de beste wensen voor dit nieuwe jaar. Dat we in dit jaar ook meer bewegingsvrijheid mogen

gaan krijgen en daarnaast een fijne verdere samenwerking.

Wat het werk betreft, het plan van de Hasselterdijk is getoetst. Er zijn enkele details niet compleet, maar die zijn dermate dat het onder voorwaarden zou kunnen wat ons betreft. Wel merkte je zelf ook al op dat niet alle tekstuele informatie uit het rapport verwerkt is op tekening ... Kwetsbaar voor de uitvoeringsfase, maar als het nu in de aanvraaggegevens tekstueel wel klopt ... kunnen we dan voorschrijven dat het aanvullend op tekening wordt gezet ... Volgens mij wel als de tekst strijdig is met de informatie op tekening, maar als de rookwerendheden beschreven zijn, niet op tekening staan (dus geen strijdigheid in de informatie), dan zou het volgens mij voldoende zijn en een verantwoordelijkheid van de aanvrager. Voor de zekerheid heb ik het echter in mijn advies wel als voorwaarde opgenomen dat de tekstuele zaken ook op tekening geplaatst moet worden (misschien een wat te grote broek aangetrokken, maar om problemen bij de uitvoering te ondervangen wel wenselijk).

Het advies staat dus in IJVI en wordt vanuit het secretariaat ook nog naar je gezonden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Specialist Risicobeheersing | Hoofdofficier van Dienst | Teamleider STH-Oost

Veiligheidsregio IJsselland | Team Risicobeheersing Brandweer IJsselland

Postbus 1453, 8001 ZWOLLE | Marsweg 39 | 8013 PE ZWOLLE

[REDACTED] | www.vrijsselland.nl | @VRIJsselland



Van: [REDACTED]

Verzonden: 19-10-2021 09:43

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: concept vergunningsaanvraag

Goedemorgen [REDACTED]

De eigenaar heeft een vraag over of de BENG wel of niet toegepast moet worden in deze aanvraag. Ik lees in de toelichting van het bestemmingsplan dat de gehele locatie zoveel mogelijk wordt verduurzaamd. Vanuit de gemachtigde wordt aangegeven dat ze voor het hoofdgebouw de verbouweisen willen handteren zodat de BENG niet van toepassing is. Destijds is dit afgestemd:

Initiatiefnemer heeft een mail gestuurd waarin hij aangeeft dat een deel van de oude hoeve behouden blijft en dat het voor dit gebouw moeilijk te voldoen aan de huidige nieuwbouweisen.

Gerko geeft aan dat het hoofdvolume valt onder verbouw en de rest onder nieuwbouw. Afstemming hierover vindt plaats in het kader van de concept omgevingsaanvraag, waarbij toetsing op bouwbesluitniveau plaatsvindt. Er is een goede argumentatie nodig wanneer niet kan worden voldaan aan alle eisen. De adviseur van initiatiefnemer, [REDACTED], zal worden gevraagd dit aan te leveren.

Ik kan mij volgen in deze benadering.

Planologisch gezien kun je nu wettelijk nog geen voorschriften opnemen die prevaleren boven het Bouwbesluit. Zijn er nog aanpassingen geweest in het bestemmingsplan die mogelijk dit onderdeel raken?

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

Niet aanwezig op woensdag

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 19 oktober 2021 09:25

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: concept vergunningsaanvraag

Goedemorgen [REDACTED]

Heb jij inmiddels contact gehad met [REDACTED] over onderstaande vraag (na afstemming met Ellen)?

Mocht dit nog niet zijn gebeurd, wil je [REDACTED] dan even op de hoogte brengen wanneer hij wel een antwoord kan verwachten?

Dankjewel alvast.

[REDACTED]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt email als milieuvriendelijk communicatiemiddel. Dit betekent dat u geen afgedrukte versies van dit bericht hoeft te verspreiden of te verspreiden.

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 15 oktober 2021 09:56

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: FW: concept vergunningsaanvraag

Goedemorgen [redacted]

Goed om tav dit document even te checken met [redacted] hoe eea in het bestemmingsplan zit, na dit document is hier nog afstemming over geweest en zijn er aanpassingen in het bestemmingsplan gedaan.

[redacted]

Projectleider Ruimtelijke Initiatieven

Gemeente Zwolle, ZWPP

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

Telefoon: [redacted]
[redacted]



De gemeente Zwolle beschouwt email als vertrouwelijk informatie. Dit betekent dat u erom kan vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 15 oktober 2021 09:26

Aan: [redacted]

CC: [redacted]
[redacted]
[redacted]

Onderwerp: Re: concept vergunningsaanvraag

[redacted]

Zag dat het zelfs al bijna 3 maand terug is dat dit reeds is doorgezet (mail 17-07-2021).

"2. Uitgangspunten en onderbouwing Verbouw/Nieuwbouw (zie bijlage [redacted])"

Voor de volledigheid nogmaals in bijlage.

Omdat begin 2022 met de bouw aanvangen dienen deze voorbereidende werkzaamheden te gaan lopen.
(brandveiligheidsconcept/MPG/Bouwbesluitberekeningen/installatie technisch advies)

We krijgen graag zsm bevestigd dat we met dit advies/deze uitgangspunten verder kunnen, alvast bedankt.

Met groene groet,

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Biologisch bij BoerPellebaer [Redacted]

Op 2021-10-15 09:19, [Redacted] schreef:

Goedemorgen [Redacted]

Bedankt voor de terugkoppeling. De stukken zijn helder, kunnen we aannemen dat dit dan ook de complete OV-aanvraag betreft of moeten daar nog extra stukken aan worden toegevoegd? Het idee is dat de OV verleend kan worden zodra het bestemmingsplan definitief is goedgekeurd, ik wil voorkomen dat er vanaf dat moment nog nabranders zijn. Kan je daarbij nog aangeven of we 'verbouw' kunnen gebruiken als aanduiding/uitgangspunt voor het project?

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Op 15 okt. 2021, om 09:09 heeft [Redacted] het volgende geschreven:

Goedemorgen [Redacted]

We hadden je vraag tbv de vergunning aan de afdelingen vergunningen gesteld, hierop is alvast een casemanager aan de Hasselterdijk 43A gekoppeld.

Dit is [Redacted], ik neem hem mee in de cc. Het is handig om voor vragen over de vergunning rechtstreeks contact met hem op te nemen. (per mail of [Redacted])

Het is handig om je conceptaanvraag in te dienen via het omgevingsloket en daarbij de naam van [Redacted] te melden, en hem even een seintje te geven als je deze hebt ingediend.

Voor de conceptaanvraag is het volgende belangrijk:

Locatie en planologische kaders

Goede situatietekening

Overzichtstekeningen (plattegronden, doorsnedes en gevelaanzichten)

Eerste beschouwing installatieconcept

Asbestinventarisatie

Graag ook de quickscan flora & fauna en Aeriusberekening meesturen.

[REDACTED]
Projectleider Ruimtelijke Initiatieven

Gemeente Zwolle, ZWPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Telefoon: [REDACTED]
[REDACTED]



De gemeente Zwolle beschouwd e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED]

Verzonden: 12-11-2021 13:36

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]

CC: [REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: RE: oBP Buitengebied Hasselterdijk 43a [REDACTED]

Dag [REDACTED]

Ik heb zover als mogelijk het plan beoordeeld op basis van de bij mij bekende gegevens.

Artikelsgewijs zal ik de punten bij langslopen in mijn opmerkingen.

Mogelijk dat dit eenvoudig te beantwoorden vragen zijn, maar toch stel ik ze om helderheid hierover te krijgen.

3.1 Bestemmingsomschrijving

1. agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van het houden van dieren anders dan voor een kinderboerderij;

Mij ontbreekt de duidelijkheid of de agrarische bedrijfsvoering dusdanig van omvang is dat je de overige functies als ondergeschikt mag/kunt beschouwen.

Een onderbouwing waaruit blijkt dat de nevenactiviteiten ondergeschikt zijn t.a.v. de agrarische bedrijfsvoering zal hierbij kunnen helpen.

Dit maakt nogal uit voor de verdere beoordeling gezien er dan mogelijk geen sprake is van een bedrijfswoning dat ten dienste staat van de agrarische bedrijfsvoering.

Daarnaast staat in het bijgebouw kleinvee beschreven, helder zal moeten zijn dat dit onderdeel uitmaakt voor de kinderboerderij.

C1 t/m 9 ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', nevenactiviteiten in de vorm van:

In het verlengde van de eerdere opmerking dient aannemelijk te worden gemaakt dat het daadwerkelijk nevenactiviteiten betreft.

Educatie vind ik te volgen wanneer een onderliggend schrijven wordt aangeleverd (mogelijk al aanwezig) waaruit blijkt wat de educatieve activiteiten zullen zijn.

Dagopvang en zorgopvang in verhouding tot logies ten behoeve van de zorgopvang is dit niet dubbelop? Feitelijk wordt er dan dag- en nachtopvang aangeboden?

Er zal duidelijk gemaakt moeten worden wat dan de dagopvang betreft en wat de zorgopvang inhoudt.

Voor de conceptaanvraag zal in ieder geval overlegd moeten worden welke functies (in m²) aanwezig zijn op tekening. Dit is niet alleen noodzakelijk voor de beoordeling van het voorliggende bestemmingsplan, maar ook voor parkeren.

E. één bedrijfswoning;

Er lijkt een gedeelte van de logiesfunctie in het complex van de woning te zijn geïntrigeerd. Hierdoor zal een duidelijke schifting in de Bouwbesluit beoordeling moeten plaatsvinden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1150 m³ bedragen;

e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) mag de goot-, en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;

f. de dakhelling van een gebouw mag niet minder bedragen dan 15%;

g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet meer dan het aangegeven percentage bedragen.

Dit lijkt grotendeels te voldoen, wel zal de hoogte van de afscheiding t.p.v. de ingang van de kelder beschreven moeten worden evenals een inhoudsopgave van de bedrijfswoning.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor nevenactiviteiten, welke niet ten dienste staat van de hoofdactiviteiten genoemd in artikel 3.1 onder a en b;

Zoals eerder benoemd zal helder moeten zijn dat er sprake is van nevenactiviteiten.

e. het gebruik van gebouwen ten behoeve van logies ten behoeve van zorgopvang of bed & breakfast voor gezamenlijk meer dan 9 slaapplaatsen;

Ik tel aanzienlijk meer dan 9 slaapplaatsen.

4.1 Bestemmingsomschrijving

c. volkstuinten, voor maximaal 50% van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';

d. agrarisch medegebruik;

Kun je dit nog als ondergeschikt beschouwen? Wat is de omvang van koe / kip mobiel? Ik zie een locatie voor varkens en een schuilstal voor ossen.

Juist een groot gedeelte van de kinderboerderij lijkt buiten de bestemming Natuur – landschap te vallen terwijl juist daar verwezen wordt naar de kinderboerderij.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is een bouwwerk ten behoeve van detailhandel toegestaan met een oppervlakte van maximaal 6 m²;


Zone poort + afhaalpunt is 9 m² mag maximaal 6 m² zijn.

Algemene opmerking:

V.w.b. parkeren staat: "Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van het algemene parkeerbeleid." dit kan nogal een struikelblok zijn gezien in de inhoudelijke behandeling nogmaals getoetst moet worden aan dit beleid wanneer te algemeen hierop ingegaan wordt. Op dit moment is er een evaluatie aan de gang v.w.b. het parkeerbeleid dus hopelijk is er straks meer ruimte voor interpretatie. Voor nu is het belangrijk dat er stedenbouwkundige bezwaren moeten zijn en het parkeren op een andere manier moet worden gewaarborgd om te mogen afwijken van het beleid. Ik verwacht dat er meer ruimte is wanneer de evaluatie heeft geleid tot aanpassing van het parkeerbeleid.

Verder heb ik geen inhoudelijke opmerkingen op het plan of strijdigheden aangetroffen.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[Redacted]
[Redacted]
Niet aanwezig op woensdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [Redacted]

Verzonden: maandag 8 november 2021 10:34

Aan: [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Onderwerp: oBP Buitengebied Hasselterdijk 43a [Redacted]

Hoi [REDACTED]

Het ontwerpbestemmingsplan voor de Hasselterdijk 43a is af.

[REDACTED], zou jij het bouwplan van [REDACTED] hier aan kunnen toetsen, ter check?

[REDACTED] zou jij het plan willen inmeten, ook ter check?

De planbestanden zitten bij deze mail.

Dankjewel alvast!!



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ZWRP

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

[REDACTED] (werkzaam: maandag, donderdag, vrijdag)



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 5 november 2021 11:29

Aan: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Onderwerp: Re: Gegevens StadsZicht [REDACTED] - VO definitief d.d. 28 10 2021

Goedemorgen [REDACTED],

Dit is de doorvalbeveiliging rondom de hellingbaan. Deze zal maximaal 1m boven de rand van keerwand komen te staan en wordt met de terreininrichting ingebed in beplanting zodat de inrit visueel uit het zicht wordt onttrokken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Op 1 nov. 2021, om 15:39 heeft [REDACTED]
het volgende geschreven:

Dag [REDACTED]

Dank voor de tekeningen.

Langs de hellingbaan zag ik in de stukken een afscheiding staan.

De afmeting kon ik niet opmaken uit de tekening. Zou je kunnen aangeven hoe hoog deze is?

Dan check ik of deze ook goed in het bestemmingsplan landt.

[REDACTED]
[REDACTED]
adviseur juridische planologie

Gemeente Zwolle, ZWRP

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : 038-4982430 (werkzaam: maandag, donderdag, vrijdag)

@ [REDACTED]



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als voornamelijk communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht vertrouwelijk en anderszels wettelijk beschermd is.

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 28 oktober 2021 12:02

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: Gegevens StadsZicht [REDACTED] - VO definitief d.d. 28 10 2021

Beste Allen,

Bijgaand stuur ik jullie de stukken van het definitieve VO voor StadsZicht (tekeningenset in PDF en DWG + visuals). Hierin zijn een aantal laatste zaken opgenomen die goed zijn om nog even te delen. Het volgende is aangepast/aangevuld:

- Er is definitief voor de hellingbaan naar de kelder gekozen, e.e.a. is verwerkt in de overzichtstekeningen.
- In het hoofdgebouw is nu ook een lift toegepast om de vergaderruimte op de verdieping integraal toegankelijk te maken voor mindervaliden.
- Er is een kleine kelderbak opgenomen onder het bijgebouw als facilitaire ruimte voor de ondersteuning van de zorg.
- Er zijn in bepaalde gevelvlakken lamellen opgenomen voor privacy en geveldifferentiatie tussen de verschillende gebouwdelen. Het plan wordt straks nog 1x besproken in de grote Welstandscommissie.

Wat ons betreft zijn we met deze laatste aanvullingen planologisch klaar en pakken wij de voorbereidingen op voor de concept OV en afstemming met Welstand. [REDACTED] zal inhoudelijk nog terugkoppeling geven op de formaliteiten die te maken hebben met de anterieure overeenkomst.

Mochten jullie m.b.t. bovenstaande nog vragen hebben dan hoor ik dat graag.

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [redacted]

Verzonden: 24-02-2022 13:40

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: [redacted]

Dag [redacted]

Als behandelaar zou ik graag ook bij dit overleg aanwezig zijn.
Zou jij mij kunnen toevoegen aan de uitnodiging?

Alvast bedankt!

Mochten er verder nog vragen zijn dan kunt u mij bellen of mailen. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[redacted]
[redacted]
Niet werkzaam op woensdagen

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 24 februari 2022 10:11

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: [REDACTED]

Ho [REDACTED]

Gaat dit over de vergunning?

Dan handig als jij aanhaakt, lijkt me.

Laat je het even weten?

[REDACTED]
Projectleider

Gemeente Zwolle, ZWPP

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2
[REDACTED]
[REDACTED]

 *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt email als vertrouwelijk communicatie. Dit betekent u wordt verzocht de afzender hiervan in kennis te stellen indien de afzender niet de afzender is van de afzender van dit bericht. Het bericht wordt niet verspreid en kan vertrouwelijk of anderszins wettelijk beschermd zijn.

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 18 februari 2022 09:14

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Op 18 feb. 2022, om 08:45 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Beste [REDACTED]

Dank voor je mail.

In week 10 is de commissie donderdagmiddag 10 maart.

Dit is wel een grote commissie. De vorige keer zijn jullie bij de kleine subcommissie geweest.

Ik denk echter dat dit geen probleem is. Er is grotendeels al fiat gegeven op het plan, met uitzondering van idd het landschapsplan en het bijzondere portaal dat te vaak voorkomt en dan relatief onlogisch lijkt bij onder meer de kas.

Ik moet het advies er nog even op toezien.

In de grote commissie zit ook een landschapsdeskundige dus die kan dan mooi meekijken.

[REDACTED] is de secretaris van de commissie hij staat nu op de cc.

[REDACTED], wil je deze stadsboerderij inplannen voor 10 maart? Ik zal het oude plan alvast in de map zetten.

[REDACTED] wil je dan de stukken voor de welstandsvergadering naar [REDACTED] sturen, uiterlijk vrijdag 4 maart, zodat hij ze met de agenda mee kan sturen naar de commissieleden?

[REDACTED] wie is de begeleidend ambtenaar van de gemeente Zwolle? Dan kan [REDACTED] hem/haar ook uitnodigen voor de vergadering.

Zo ik denk/hoop dat ik het zo geregeld heb. Mochten er vragen zijn dan hoor ik het wel.

Veel succes allen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit

<Outlook-hze41fmv.png>

Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle

[REDACTED]
[REDACTED]

Van: [redacted]

Verzonden: 20-01-2022 16:26

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: vergunning Hasselterdijk 43a

Ho [redacted]

Er zijn voor de beoordeling van het plan nog nadere gegevens noodzakelijk.

Deze zullen naar verwachting volgende week worden aangeleverd.

Ik streef er naar om uiterlijk 2 weken na aanlevering van de ontbrekende stukken een besluit te nemen op de aanvraag.

Om dit te halen zijn er nog wel wat interne gesprekken noodzakelijk, maar ik verwacht dat dit goedkomt.

Vooralsnog (afhankelijk wanneer de documenten worden aangevuld en of dit toereikend is) loopt het op schema.



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, Afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2, Zwolle

[redacted]

[redacted]

Niet aanwezig op woensdag

Vanwege de Coronamaatregelen werk ik thuis. Het kan zijn dat de dienstverlening die u van mij gewend bent iets langer duurt dan gebruikelijk.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 20 januari 2022 16:11

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: vergunning Hasselterdijk 43a

Hoi [redacted]

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het bestemmingsplan, we koersen nog steeds op 7 februari vaststelling raad.

Hoe gaat het met de vergunning?

[redacted]
Projectleider Ruimtelijke Initiatieven

Gemeente Zwolle, ZWPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

[redacted]
[redacted]



Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

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

Via e-mailbericht aan:

Uw kenmerk 1802
Ons kenmerk 0193ESUITE2692632021
Behandeld
Datum 17 maart 2022
Onderwerp Omgevingsvergunning: voor het realiseren van een nieuwe stadsboerderij Hasselterdijk 43A

Geachte

Op 8 december 2021 hebben wij van u een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een nieuwe stadsboerderij met multifunctioneel programma, op het perceel Hasselterdijk 43A, 8043 PE Zwolle.

Bij het concept huisnummerbesluit zijn de adressen: Hasselterdijk 43A, 43B, 43C en 43D aan het perceel toegewezen. Dit besluit wordt na verlenen van de omgevingsvergunning nagestuurd.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning is bijgevoegd. Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij verzoeken u de omgevingsvergunning, voorwaarden en voorschriften goed door te lezen. Het is mogelijk dat u bepaalde zaken nog moet doen voordat u aan de slag kunt gaan.

Verzenden

Dit besluit met bijbehorende documenten wordt verzonden via Cryptshare. Cryptshare is een functionaliteit binnen de gemeente Zwolle die wordt gebruikt om gegevens veilig en betrouwbaar digitaal te versturen.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking de dag na haar verzending.

Bekendmaking en bezwaarmogelijkheid

De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. Gedurende zes weken kan door u en belanghebbenden bezwaar worden gemaakt tegen het besluit (meer hierover leest u onderaan het besluit 'Omgevingsvergunning').

Let op: u handelt op eigen risico als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. Deze kosten zijn als volgt berekend:



Andere toestemmingen / voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast deze omgevingsvergunning nog de volgende andere toestemmingen en/ of voorzieningen nodig. Zonder deze toestemmingen en / of voorzieningen is realisatie van uw project niet mogelijk:

- Gebruiksmelding
- Melding activiteitenbesluit milieubeheer


Start- en gereedmelding

Het is belangrijk dat u aan ons doorgeeft dat u start met de uitvoering van uw project en wanneer de uitvoering gereed is. Wij vragen u via www.zwolle.nl/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/vergunningen/start-en-gereedmelding-bouw te melden wanneer de uitvoering start en wat de (verwachte) einddatum van de uitvoering van uw project is. Wij ontvangen uw melding graag minimaal 7 dagen voor aanvang van de (grond)werkzaamheden en na de uitvoering.

Informatie

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met ons Klantcontactcentrum (KCC) via telefoonnummer 14 038. Als zij uw vraag niet direct kunnen beantwoorden, wordt u doorverbonden met een medewerker van het team Vergunningen. Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer 0193ESUITE2692632021.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,


medewerker afdeling Fysieke leefomgeving

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

Afschrift aan:

 via e-mailbericht aan: 

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0193ESUITE2692632021
Datum 17 maart 2022

Op 8 december 2021 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een nieuwe stadsboerderij met multifunctioneel programma op het perceel Hasselterdijk 43A, 8043 PE Zwolle.

Ontvankelijkheid

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag bleek niet compleet te zijn. Op 21 december 2021 hebben wij, u een termijn gegeven tot en met 19 januari 2022 om de aanvraag aan te vullen. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort met de tijd die gebruikt is om de aanvraag aan te vullen. In dit geval is de termijn voor het nemen van het besluit opgeschort met 28 dagen.

Procedure

De besluitvorming is uitgevoerd overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure, § 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De beslistermijn op de aanvraag omgevingsvergunning is verlengd tot 17 maart 2022, omdat de aanvrager schriftelijk met uitstel van de beslistermijn heeft ingestemd.

Besluit

Wij besluiten, gelet op het bepaalde in artikel 2.1 en/of artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Ons besluit is gebaseerd op de bij het besluit behorende documenten, de aangehechte motivering en voorschriften, welke deel uit maken van dit besluit.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met het besluit, dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Dit kan digitaal via de website van de gemeente Zwolle. Hier vindt u alle informatie voor het indienen van een bezwaarschrift. Voor het digitaal indienen van een bezwaarschrift heeft u een DigiD inlogcode nodig.

U kunt uw bezwaarschrift ook schriftelijk indienen. Uw bezwaarschrift richt u aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is Postbus 10007, 8000 GA Zwolle.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u bezwaar maakt;

- de datum en uw handtekening.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een volmacht mee.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen. U kunt dan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u binnen de termijn een bezwaarschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,


medewerker afdeling Fysieke leefomgeving

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

Bijlagen:

- voorschriften
- motivering
- bij het besluit behorende documenten

OMGEVINGSVERGUNNING BIJLAGE

Ons kenmerk 0193ESUITE2692632021
Datum 17 maart 2022

Voorschriften

1. Er moet gebouwd worden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.
2. Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen kwaliteitsverklaringen ingediend te worden waaruit blijkt dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties ten behoeve van het gebruik van het pand voldoen aan de betreffende brandveiligheidsartikelen van het Bouwbesluit. Dit geldt eveneens voor de glazen delen van de constructie waarop de artikelen van een constructieve vloerafscheiding van overeenkomstig van toepassing zijn. Hiervoor dienen attesten te worden overlegd, en zo nodig, op verzoek van bevoegd gezag, door het uitvoeren van een praktijkproef (glasparelzakslingerproef) aangetoond te worden. De gehele constructie, inclusief de bevestiging van de afzonderlijke onderdelen (zoals bevestiging beglazing) zal moeten voldoen. Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen voordat de kwaliteitsverklaringen door de toezichthouder is goedgekeurd.
3. Tenminste 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende documenten te worden overlegd:
 - Statische berekening van de hoofddragconstructie
 - Werktekening(en) en detailberekening(en) van de kapconstructie, de vloeren, de fundatie en de kelderconstructie.Er mag niet met die constructies worden begonnen zolang geen goedkeuring van gemeentewege aan deze berekening is gegeven. Wanneer uit deze gegevens blijkt dat de voorgestelde constructies niet voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit zal er een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring ingediend moeten worden.
4. Het bijgevoegde advies van 7 januari 2022 van de Veiligheidsregio IJsselland maakt onverkort onderdeel uit van dit besluit. Het Programma van Eisen dient minimaal 6 weken voorafgaand aan de uitvoering te worden overlegd aan de Veiligheidsregio IJsselland.
5. Beplanting dient verwijderd te worden buiten de voortplantingsperiode van vogels; of, voorafgaande aan het verwijderen van beplanting een controle doen op broedende vogels. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kan de beplanting verwijderd worden.
6. Er dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld om ter voorkomen dat grote modderkruipers worden gedood.
7. Er dient minimaal 4 weken voorafgaand aan de uitvoering een rioleringstekening te worden overlegd waarop de terreinriolering alsmede de infiltratievoorziening (hieronder vallen ook wadi's/zaksloten) staat aangegeven waarbij voldaan wordt aan het gestelde in de bijlage (zie ook het advies zwcg 02-02-2022) behorend bij het besluit.
8. De kelder moet geheel waterdicht zijn tot maaiveld inclusief ventilatie/licht schacht. Voor de aanleg van de kelder moet aangegeven worden hoeveel m³/uur grondwater men denkt te onttrekken en waar/hoe het bronneringswater

geloosd wordt. Er is geen sprake van een gemeentelijk rioolstelsel en kan daardoor geen bronneringswater ontvangen. Via het omgevingsloket dient een aanvraag te worden ingediend bij het waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) om op de watergang te mogen lozen.

9. De parkeeropgave dient volledig op het eigen terrein te worden opgevangen zonder dat de Mastenbroekerallee of naastgelegen wijken hiervan hinder ondervindt. Indien er sprake is van een piekbelasting door bijvoorbeeld een bijeenkomst dan dient hierin te worden voorzien op het eigen terrein.

Motiveringen

Overwegingen horend bij het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

We hebben uw project getoetst aan de geldende bestemmingsplannen:

1. Buitengebied, Hasselterdijk 43a
2. Zwolle, parapluplan parkeren
3. Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie

Buitengebied, Hasselterdijk 43a

Voor dit project is specifiek een bestemmingsplan opgesteld, te weten 'Buitengebied, Hasselterdijk 43a'. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen 'Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' en 'Artikel 4 Natuur'. Duidelijkheidshalve zal hieronder per bestemming de aanduidingen worden opgesomd.

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

- Maatvoering: maximum bebouwingspercentage: 42% volledig terrein bouwvlak
- Maatvoering: maximum bebouwingspercentage: 100% ter plaatse van de kelder
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 8,5 meter en 10 meter ter plaatse van het hoofdgebouw
- Maatvoering: maximum goothoogte: 7 meter en 3,5 meter ter plaatse van het hoofdgebouw
- Maatvoering: maximum bouw- en goothoogte: 0,5 meter ter plaatse van kelder
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 8,5 meter ter plaatse van het bijgebouw
- Maatvoering: maximum goothoogte: 6,5 meter en 3,5 meter ter plaatse van het bijgebouw
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 8 meter ter plaatse van de silo
- Maatvoering: maximum goothoogte: 6 meter ter plaatse van de silo
- Functieaanduiding: gemengd
- Functieaanduiding: parkeerterrein
- Bouwvlak

Artikel 4 Natuur

- Bouwaanduiding: bijgebouwen
- Maatvoering: maximum bouw- en goothoogte: 3 meter ter plaatse van het bijgebouw
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – tuinbouw
- Maatvoering: maximum bouw- en goothoogte: 3 meter ter plaatse van de tuinbouw
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – schuilstal
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 5,5 meter ter plaatse van de schuilstal
- Maatvoering maximum goothoogte: 3,5 meter ter plaatse van de schuilstal
- Functieaanduiding: weg
- Functieaanduiding: volkstuin

Bij de beoordeling aan dit bestemmingsplan, 'Buitengebied Hasselterdijk 43', evenals 'Zwolle, parapluplan parkeren' zijn geen strijdigheden geconstateerd. Hoewel het bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie' van toepassing is, is het pand en de omliggende gronden niet aangewezen als zijnde cultuurhistorisch waardevol. Om die reden heeft er geen inhoudelijke beoordeling plaatsgevonden aan dit bestemmingsplan.

Welstand

De Welstandscommissie van het Oversticht heeft op 15 maart 2022 het project beoordeeld en is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

Op grond van de door ons uitgevoerde toets is het aannemelijk dat het project voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

In de aanvraag en de daarbij behorende gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de regels over bodem die zijn opgenomen in de betreffende gemeentelijke verordening.

Parkeren

Om te toetsen of dit project voldoet aan het Zwolle, parapluplan parkeren' wordt deze getoetst aan de parkeerregeling zoals die door de gemeente Zwolle in 2016 is vastgesteld. In deze regeling is een stappenplan opgenomen die hieronder gevolgd zal worden.

Stap 1: bepalen parkeeropgave

Er moet, afhankelijk van de omvang, de bestemming, de functie en het gebruik van het gebouw en/of terrein, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's parkeerruimte op het eigen terrein worden aangelegd conform de parkeeropgave.

De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de parkeercijfers CROW en de in het bij de Parkeerregeling bijgevoegde kaartbeeld aangegeven indeling. Een berekening die resulteert in een getal met een decimaal, wordt bij decimalen van 4 of lager afgerond naar hetzelfde getal en bij decimalen hoger dan 4 afgerond naar het eerstvolgend getal.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is in overleg tussen de gemeente en aanvrager de parkeerbehoefte bepaald op 15 auto's per dag. Doordat de parkeeropgave van dit plan niet/moeilijk te bepalen is aan de hand van de CROW-parkeertallen wordt eerder genoemde uitgangspunt overgenomen.

Stap 2: parkeren eigen terrein

Op eigen terrein worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Indien er sprake is van een piekbelasting is er de ruimte om deze op eigen terrein op te vangen. Onder de voorwaarde dat de parkeeropgave (incl. piekbelastingen) op eigen terrein opgevangen wordt zonder dat de Mastenbroekerallee daar hinder van ondervindt, zoals van wachtende auto's om het terrein op te kunnen rijden door bijvoorbeeld het indien nodig inzetten van erkende verkeersregelaars, en dat er geen bezoekers/gebruikers parkeren in de naastgelegen wijk wordt voldaan aan de het 'Zwolle, parapluplan parkeren'.