

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Per mail

Stadskantoor
Lubeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14 038
woocontactpersoon@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Behandeld door [REDACTED]
Datum 30 november 2023
Onderwerp Woo-verzoek

Beste meneer [REDACTED]

Op 4 oktober jl. heeft u ons college van burgemeester en wethouders op grond van de Wet open overheid ("Woo") verzocht om informatie over het volgende:

- a) Alle omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen die in voorbereiding zijn in dit gebied
- b) Ontwikkelingen waar een afwijking van het bestemmingsplan voor nodig is
- c) Ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan passen.
- d) Gespreksverslagen over besprekingen, waarbij ondubbelzinnig inzicht is wat er besproken is, tussen wie, onder b en c gevoerd tussen eigenaar(en) van grond in dit met blauw aangegeven gebied en vertegenwoordigers van de gemeente, aangaande ontwikkelingen waar een afwijking van het bestemmingsplan voor nodig is alsook gespreksverslagen over besprekingen, gevoerd tussen eigenaar(en) van grond in dit met blauw aangegeven gebied en vertegenwoordigers van de gemeente, aangaande ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan passen maar waar ook in de (nabije?) toekomst vanuit de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd zal worden.

Bovenstaande beperkt zich tot documenten met betrekking tot een door u aangegeven gebied (Westenholte/Spoolde)

Op 30 oktober 2023 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 15 november 2023 een besluit tegemoet kon zien. Hierbij is u tevens medegedeeld dat het zou kunnen zijn dat die datum niet haalbaar zou blijken.

Hierbij ontvangt u het besluit op uw Woo-verzoek.

Datum 30 november 2023

Ons kenmerk

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 (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. Hierbij is er alles aan gedaan om tot een zo volledige mogelijke zoekslag te komen.

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

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.

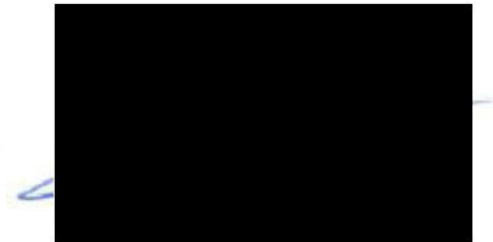
bericht

Datum 30 november 2023

Ons kenmerk

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.

Vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders,



Wilco IJzerman
sectiehoofd afdeling Fysieke Leefomgeving

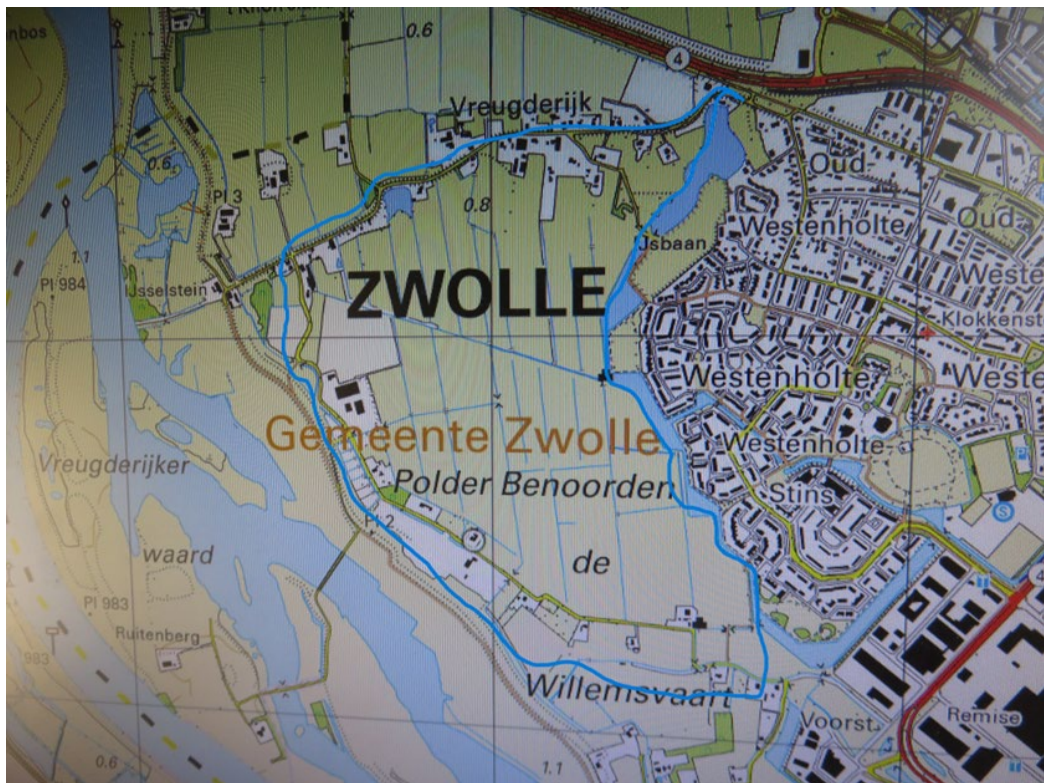
Bezwaar

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 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.

Geachte [REDACTED],

1) Op onderstaand kaartje heb ik met een blauwe lijn aangegeven om welk gebied het mij gaat.



Naar mijn mening valt dit gebied onder Westenholte en in het zuiden onder Spoolde. Wie zich in dit zuidelijk gebied meer Spooldenaar dan Westenholtenaar voelt is een behoorlijk semantische kwestie – onder Spooldenaren zegt men wel eens dat Spoolde ophoudt bij de Zalkerveerweg 10 [REDACTED]

Het gebied ten noordwesten en noorden van het met blauw belijnde gebied valt onder het zogeheten IJsselvizier en laat ik hier buiten beschouwing.

Met het landelijk gebied refereer ik aan het gebied wat onbebouwd is binnen de met blauw aangegeven lijn.

2.

Ik verzoek inzage in:

- a) Alle omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen die in voorbereiding zijn in dit gebied
- b) Ontwikkelingen waar een afwijking van het bestemmingsplan voor nodig is
- c) Ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan passen.

- d) Gespreksverslagen over besprekingen, waarbij ondubbelzinnig inzicht is wat er besproken is, tussen wie, onder b en c gevoerd tussen eigenaar(en) van grond in dit met blauw aangegeven gebied en vertegenwoordigers van de gemeente, aangaande ontwikkelingen waar een afwijking van het bestemmingsplan voor nodig is alsook gespreksverslagen over besprekingen, gevoerd tussen eigenaar(en) van grond in dit met blauw aangegeven gebied en vertegenwoordigers van de gemeente, aangaande ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan passen maar waar ook in de (nabije?) toekomst vanuit de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd zal worden.

Dit, waar nodig, met een beroep op de Wet Openbaarheid van Bestuur.

[REDACTED]

Afdeling Fysieke Leefomgeving,
sectie Vergunningen,
Postbus 10007,
8000 GA Zwolle

Enkel per mail: omgevingsvergunning@zwolle.nl

Datum: 6 oktober 2023

Betreft: aanvulling gronden zienswijze aanvraag omgevingsvergunning Zalkerveerweg
Zaaknummer: 0193ESUITE1683202023

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een loods achter Zalkerveerweg 4, wil ik hierbij namens [REDACTED] de gronden van onze zienswijze van 6 september 2023 aanvullen. Wijkvereniging WVF is van mening dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning moet worden afgewezen, gelet op het volgende.

Het stikstofonderzoek is ondeugdelijk

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is de rapportage Beoordeling Stikstofeffecten van 26 juli 2023 gevoegd. Dit stikstofonderzoek voldoet niet aan de eisen die aan een voortoets of passende beoordeling worden gesteld. Daarnaast is het onderzoek ondeugdelijk. Hiertoe is het volgende van belang.

De rapportage Beoordeling Stikstofeffecten richt zich enkel op de stikstofeffecten van de bouw en het gebruik van de loods achter Zalkerveerweg 4. Echter, om zonder natuurvergunning een project te realiseren, moeten alle significante effecten op de relevante N2000-gebieden zijn uitgesloten. Uit de rapportage Beoordeling Stikstofeffecten blijkt niet dat naast stikstof andere effecten zijn onderzocht en dat significante effecten zijn uitgesloten. De enkele stelling in de rapportage dat sprake is van een afstand van 505 meter tot het eerste N2000-gebied en de daarop volgende conclusie dat om die reden geen sprake zal zijn van andere effecten, is onnavolgbaar. Deze stelling is op geen enkele wijze onderbouwd. Evenmin is inzichtelijk gemaakt wat de verwachte geluids-, licht- of trillingeneffecten zijn. Reeds om deze reden is het stikstof onderzoek onvolledig en ondeugdelijk.

In het Aerius-rapport wordt enkel uitgegaan van de stikstofemissies. Deze uitkomsten zijn echter niet vertaald in de stikstofdepositie op de betreffende Natura 2000-gebieden. De rapportage Beoordeling Stikstofeffecten geeft hiermee onvoldoende inzicht in de stikstofdepositie op de betreffende Natura 2000-gebieden.

In het stikstofonderzoek staat vermeld dat de te bouwen loods op grote afstand van het N2000-gebied Rijntakken staat, namelijk op 505 meter. Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1299, dient de stikstofdepositie tot op 25 km afstand van het project te worden berekend. In dit geval betekent dit dat onderzocht had moeten worden of het project significante effecten heeft op onder andere de Natura 2000-gebieden Rijntakken, Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht, en de Veluwe. Hier is echter niet van gebleken. Het enkel noemen van enige N2000-gebieden is onvoldoende om te kunnen spreken van een beoordeling van de effecten.

De enkele stelling dat vanwege de afstand (505 meter) geen sprake is van significante effecten is onvoldoende gemotiveerd. Met alleen de Aerius-berekening is niet inzichtelijk gemaakt wat de staat van de natuur is in de relevante N2000-gebieden en wat de effecten van de te verwachte stikstofdepositie zijn. Er is niet op basis van objectieve gegevens inzichtelijk gemaakt dat géén sprake is van significant negatieve effecten. Evenmin zijn de natuurdoelanalyses van de provincie Overijssel en de provincie Gelderland bij de beoordeling van de effecten betrokken. De enkele stelling dat de loods op 505 meter van het dichtstbijzijnde natuurgebied staat is onvoldoende om

[REDACTED]

aanvrager te volgen in de stelling dat negatieve effecten op de N2000-gebieden zijn uitgesloten. Gelet hierop dient de aanvraag afgewezen te worden.

Voor de beoordeling van de gebruiksfase van de loods, dient inzichtelijk te zijn op welke wijze deze loods gebruikt zal worden. In de rapportage Stikstofeffecten Gebruiksfase is de betreffende alinea voor een deel zwartgelakt, waardoor de tekst niet begrijpelijk is. Voor zover in de rapportage staat dat geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking, moet worden geconstateerd dat dit niet is onderbouwd. Daarnaast blijkt uit het aanvraagformulier dat de gebruiksfunctie van de loods *industrie* is. Op geen enkele wijze is onderbouwd wat deze gebruiksfunctie op deze specifieke plek inhoud en wat hierbij de mogelijke effecten zijn.

De loods is in strijd met het bestemmingsplan

[REDACTED] is van mening dat de voorgenomen loods in strijd is met het bestemmingsplan, gelet op het navolgende.

In het bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta is op de plaats van de te bouwen bedrijfshal een bouwvlak ingetekend. Het bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta stelt regels voor gebouwen (4.2.1), bedrijfswoningen (4.2.2) en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen (4.2.3). De aanvraag die nu voorligt betreft een bouwvlak dat evident bedoeld is voor een situatie als bedoeld in 4.2.3. Het bouwvlak heeft immers geen zelfstandige ontsluiting naar de openbare weg. In dit geval moet worden aangenomen dat het hier gaat om een bouwvlak voor bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning. Die bedrijfswoning is hier de woning die is gelegen aan de Zalkerveerweg 4.

De onderhavige vergunning is echter niet aangevraagd door de bewoners van de Zalkerveerweg 4, maar door een ondernemer die zijn woning of bedrijfswoning elders heeft. De aanvrager komt daarom niet het recht toe om het bouwvlak, bedoeld voor een bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning Zalkerveerweg 4, te bebouwen. Dat hij wel eigenaar is van de ondergrond van het bouwvlak maakt dat niet anders. Reeds om deze reden moet de gemeente de vergunning afwijzen.

Daarnaast is de omvang van de loods in strijd met het bestemmingsplan. Immers, gelet op artikel 3.2.1. van het vigerende bestemmingsplan mag een loods bij een bedrijfswoning maximaal 100 m² omvatten. Daarnaast mag de nokhoogte maximaal 5 meter zijn. Gelet op de informatie bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning, worden deze maten ruimschoots overschreden. De aanvraag is gericht op het bouwen van een loods van 800 m² met een nokhoogte van meer dan 9 meter. Dit is een forse overschrijding van de toegestane oppervlakte en nokhoogte.

De loods tast de landschapswaarden aan

Het kleinschalig landschap in het Nationaal Landschap IJsseldeltagebied staat rondom Spoolde en Westenholte voortdurend onder druk. Industrierrein Voorst, vier windmolens aan de overzijde van de IJssel, een enorm woongebouw op een terp pal aan de IJsseldijk bij de Vreugderijkerwaard en de dreigende invulling met o.a. woningbouw in het IJsselvizier zijn hier recente voorbeelden van. Een gigantische loods van 800 vierkante meter, op een centrale plek in het gebied, met een nokhoogte van meer dan 9 meter, en daarmee zichtbaar vanaf alle kanten van het gebied, tast de landschapswaarden nog verder aan.

Onvoldoende inzicht in het gebruik van de loods

In het aanvraagformulier wordt aangegeven dat de gebruiksfunctie van de loods industrie is, terwijl elders in de aanvraag wordt gesproken over agrarisch gebruik voor opslag van hooi en stro. Daaruit blijkt het tegenstrijdigheid over het beoogd gebruik van de loods en daarmee onvoldoende inzicht in het gebruik van de loods. Terzijde kan worden opgemerkt dat een loods van 800 vierkante meter en ruim 9 meter hoog, wel een gigantische hoeveelheid hooi en stro nodig heeft om zelfs maar enigszins gevuld te raken.

Industrieel gebruik in dit historisch en landschappelijk kleinschalig gebied, zo dicht bij natuurgebieden, is wat de [REDACTED] betreft overigens volstrekt onacceptabel.




Afsluiting

Gelet op het voorgaande verzoek wij u de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een loods achter Zalkerveerweg 4 af te wijzen.

Graag lichten wij onze zienswijze toe in een gesprek. Wij behouden ons het recht voor onze zienswijze op een later moment nader aan te vullen.

Met vriendelijke groet,

Namens ,



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 24 november 2020 11:35
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: aanmeldrormulier ruimtelijk initiatief
Bijlagen: Beantwoording Zalkerveerweg.pdf

Geachte [REDACTED],

In onderstaande mail informeert u naar de mogelijkheden voor realiseren van een zonnepark aan de Zalkerveerweg.

Afgelopen week is uw initiatief ambtelijk beoordeeld en daaruit is naar voren gekomen dat het realiseren van een zonnepark aan de Zalkerveerweg in strijd is met zowel het Provinciaal als Gemeentelijk beleid.

In het ontwerp van de omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van Morgen 2030' is vanuit de verschillende waarden die het Zwolse buitengebied kent een zonering opgenomen voor zonneparken. De door u aangegeven plek ligt in de zone die zonneparken uitsluit.

In de bijlage vindt u een uitgebreid antwoord waarom er geen medewerking verleend kan worden aan uw vraag.

Ik ga ervanuit dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd, voor vragen kunt u altijd contact opnemen.



[REDACTED]
Projectleider Ruimtelijke Initiatieven
Projectleider Human Capital Agenda – Regio Zwolle

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 12 oktober 2020 10:33
Aan: Ruimtelijke Initiatieven
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: aanmeldrormulier ruimtelijk initiatief

Goedemorgen [REDACTED]

Nogmaals hartelijk dank voor uw bericht.

In de bijlage treft u het getekende aanmeldformulier voor ons initiatief. Ik verneem graag wat de vervolgstappen zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED])
[REDACTED]

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

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 3 september 2020 09:00

Aan: [redacted]

Onderwerp: aanmeldrormulier ruimtelijk initiatief

Goedermorgen [redacted],

Volgens afspraak stuur ik u hierbij een intakeformulier toe voor het indienen van uw plan voor het realiseren van een zonnepark nabij Westenholte.

Wij verzoeken u dit formulier (incl. situatieschets) zo volledig mogelijk in te vullen en te retourneren naar ruimtelijkeinitiatieven@zwolle.nl.

Nadat wij het formulier intern besproken hebben, zullen wij u informeren over het vervolg.



[redacted]
Projectassistente NRI

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

 : [redacted]
[redacted]

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



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.

[REDACTED]

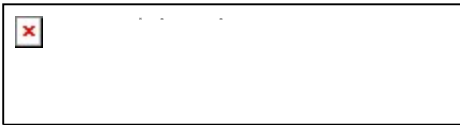
Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 11:46
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Zalkerveerweg 15 verslag 28 oktober
Bijlagen: 211028.verslag Zalkerveerweg 15.docx

Goedemorgen,

Hierbij treffen jullie het concept verslag aan van 28 oktober jl.

Evt. op- of aanmerkingen zie ik graag tegemoet.

Alvast bedankt en een fijn weekend gewenst!



[REDACTED]
Projectassistente NRI

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



[REDACTED]
[REDACTED]

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



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.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 21 december 2021 16:05
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Notulen overleg 20 december Zonnepark Spoolde
Bijlagen: 211220 Notulen overleg Zonnepark Spoolde.pdf

Categorieën: Belangrijk

Beste [REDACTED]

Hierbij zoals gisteren besproken het verslag van ons overleg.

Prettige feestdagen gewenst.



met vriendelijke groet

[REDACTED] Projectassistent Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

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



[REDACTED]



[REDACTED]

Werkdagen: maandag, dinsdag, 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.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 23 december 2021 17:08
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: adviesschets Spoolde Zonnepark
Bijlagen: 211223_Zonnepak Spoolderenkweg WDOD_referentiebeelden.pdf; 211223_Zonnepak Spoolderenkweg WDOD_advieschets.pdf

Beste [REDACTED]

In de bijlage zoals maandag besproken een nieuwe schets, vooral ten aanzien van het stuk grond naast het zonnepark.
Daarnaast een aantal referentiebeelden.

Fijne feestdagen gewenst.



[REDACTED]

Gemeente Zwolle | ZWRP | Team Atelier
Lübeckplein 2 | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle

[REDACTED] | Aanwezig: ma t/m do



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 21 december 2021 16:05
Aan: [REDACTED]
[REDACTED] >
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Notulen overleg 20 december Zonnepark Spoolde

Beste heer [REDACTED]

Hierbij zoals gisteren besproken het verslag van ons overleg.

Prettige feestdagen gewenst.



met vriendelijke groet

[Redacted] Projectassistent Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

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



[Redacted]
[Redacted]
Werkdagen: maandag, dinsdag, 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: dinsdag 1 maart 2022 14:09
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: stand van zaken landgoed Vreugderijk

Hallo [REDACTED]

Dank voor onderstaande mail. We hebben enkele maanden geleden nog contact gehad met je collega G [REDACTED]. Wij zouden het plan nog op enkele punten aanvullen, is afgesproken. Ook is de afgelopen tijd een paar keer met de directe burens overlegd. We gaan nu de punten die uitwerking behoeven, nu ook echt uitwerken. Ik verwacht dat wij dit over 2 a 3 weken aan jullie kunnen toezenden.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 1 maart 2022 14:05
Aan: [REDACTED].nl>
Onderwerp: stand van zaken landgoed Vreugderijk

Goedemiddag [REDACTED]

Eind oktober vorig jaar is er een gesprek geweest over het inrichtingsplan van het landgoed Vreugderijk. Ik neem dit initiatief vanuit de gemeente Zwolle over van [REDACTED]. Na lezen van het dossier en het verslag van het gesprek ben ik wel benieuwd hoe het staat met het uitwerken van het plan. Is er iets te zeggen wanneer ik dit kan verwachten voor de interne beoordeling en adviezen voor het vervolg? Ik hoor het graag.
Alvast bedankt,

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Projectleider, Gemeente Zwolle,
[REDACTED]

www.zwolle.nl

)

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 16 maart 2022 09:38
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: stand van zaken landgoed Vreugderijk
Bijlagen: Nadere onderbouwing oppervlakte bijgebouwen bij landgoed naast Zalkerveerweg 15.pdf; Onderbouwing zorgboerderij.pdf

Hallo [REDACTED]

Wij zouden het plan op twee punten nader onderbouwen. Zie bijlage voor de twee notities. Wij vernemen uiteraard graag jullie reactie.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 1 maart 2022 14:13
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: stand van zaken landgoed Vreugderijk

Dag [REDACTED]
Bedankt voor je hele snelle reactie. Ik zie het plan graag verschijnen. Dan kan ik je laten weten op welke termijn reactie op het plan verwacht kan worden.

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Projectleider, Gemeente Zwolle,
[REDACTED]

www.zwolle.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 1 maart 2022 14:09
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: stand van zaken landgoed Vreugderijk

Hallo [REDACTED]

Dank voor onderstaande mail. We hebben enkele maanden geleden nog contact gehad met je collega [REDACTED]. Wij zouden het plan nog op enkele punten aanvullen, is afgesproken. Ook is de afgelopen tijd een paar keer met de directe burens overlegd. We gaan nu de punten die uitwerking behoeven, nu ook echt uitwerken. Ik verwacht dat wij dit over 2 a 3 weken aan jullie kunnen toezenden.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 1 maart 2022 14:05

Aan: [Redacted]

Onderwerp: stand van zaken landgoed Vreugderijk

Goedemiddag [Redacted],

Eind oktober vorig jaar is er een gesprek geweest over het inrichtingsplan van het landgoed Vreugderijk. Ik neem dit initiatief vanuit de gemeente Zwolle over van [Redacted]. Na lezen van het dossier en het verslag van het gesprek ben ik wel benieuwd hoe het staat met het uitwerken van het plan. Is er iets te zeggen wanneer ik dit kan verwachten voor de interne beoordeling en adviezen voor het vervolg? Ik hoor het graag.
Alvast bedankt,

 met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]
Projectleider, Gemeente Zwolle,

[Redacted]
www.zwolle.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 24 maart 2022 15:56
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: beantwoording raadsvragen
Bijlagen: 220324_beantwoording art. 45 vragen landgoed.pdf

Dag [REDACTED]
Eind vorig jaar heeft u een gesprek gehad met [REDACTED]n over de tweede fase van het landgoed Vreugderijk. Ik neem de rol van [REDACTED] over en begeleidt uw initiatief vanuit de gemeente. Vorige week ontving ik van [REDACTED] de nadere onderbouwing, deze wordt intern beoordeeld. Daarna neem ik contact op om een afspraak te maken.

Onlangs heeft de gemeenteraad vragen aan het college gesteld over de vergunningprocedure voor het landhuis. In de bijlage treft u de beantwoording van de vragen aan. Daarnaast wordt er op verzoek van de gemeenteraad een reflecterend gesprek georganiseerd over het traject vanaf 2009 tot nu.

Er staat nog een actie open waardoor we de eerste fase nog niet kunnen afsluiten. Kunt u op korte termijn het natuurinrichting- en het beheerplan zoals omschreven in de realisatieovereenkomst 2009 naar mij mailen? De ingrediënten voor dit plan heb ik voor het gemak onderaan deze mail gezet. Als daar tekeningen van de inrichting van de benodigde 3 hectare landgoed, wilt u dan de plannen voor de tweede fase daar niet op zetten? De tweede fase wil ik als een apart en nieuw project oppakken. Dit markeert duidelijker wat er in het kader van de nieuwe landgoederen gerealiseerd moet worden, en wat nieuw en aanvullend is. Ik hoor graag van u wanneer u het inrichtings- en beheerplan naar mij kunt sturen.

Mocht u nog vragen hebben neem dan gerust contact op.



[REDACTED]
Projectleider, Gemeente Zwolle,

[REDACTED]
www.zwolle.nl

Uit de realisatieovereenkomst 2009:

Het natuur- en landschapsplan heeft in ieder geval de volgende elementen:

- Een beschrijving van de bestaande landschapselementen en de huidige agrarische functies op en rond de locatie
- Een inrichtings- en beplantingsontwerp dat in overeenstemming is met de ter zake geldende eisen van de natuurschoonwet 1928 dan wel de handleiding natuurschoonwet 1928
- Een beschrijving van de wijze waarop het landgoed een versterking van de natuur- en landschapswaarden van de directe omgeving zal gaan vormen, rekening houdend met de toekomstige agrarische functies in de omgeving, rekening houdend met de historische waarde van het gebied en indien van toepassing met de ecologische hoofdstructuur en/of andere rijks- of provinciale plannen
- Een beschrijving van de wijze waarop de overgang van het privédeel naar het publieke gedeelte gestalte gaat krijgen
- Een beschrijving van de duurzaamheid van het plan, alsmede de consequenties van de ontwikkeling voor het milieu
- Een plan van aanpak en een planning voor de realisatie van de natuurontwikkeling
- De waterhuishouding
- De wegen- en padenstructuur
- De wijze van recreatief openbaar medegebruik

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 12 april 2022 14:46
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: inrichting en beheerplan: duurzaamheid & milieu

Dag [REDACTED],
Vorige week spraken we elkaar telefonisch over het inrichting- en beheerplan voor het landgoed. In de realisatieovereenkomst stond een wat vage zin over de duurzaamheid en de effecten voor het milieu, je vroeg mij toen wat we daarmee bedoelen. Ik heb dat nagevraagd en eigenlijk wisten we geen van allen wat er destijds bij het afsluiten van de overeenkomst specifiek mee bedoeld werd, anders dan dat duurzaamheid/milieu belangrijk is (kan bijvoorbeeld gaan over de herkomst van de beplanting, streekeigen van een kwekerij dichtbij en geen exotische soorten, aanplanten op de juiste tijd van het jaar zodat ze goed aanslaan etc). Je hoeft daar in het plan niet in een aparte paragraaf bij stil te staan. Dit wordt in de beoordeling van het gehele inrichting- en beheerplan meegenomen.
Hopelijk kan je er zo verder mee. Zo niet, dan hoor ik dat graag.



[REDACTED]
Projectleider, Gemeente Zwolle,
[REDACTED]
www.zwolle.nl

Verslag

zorgboerderij om dit goed te kunnen beoordelen. Dit kan goed uitgewerkt worden in een bedrijfsplan. Dit bedrijfsplan kan ook verheldering geven richting de buurt en andere belanghebbenden om uit te leggen wat het plan is.

█ geeft aan dat hij liever een volwaardig melkbedrijf had, maar dat ze moeten afslanken. De afgeslankte vorm van een zorgboerderij vinden ze mooi in dit gebied. 1 buurman zien zij geen problemen mee, een andere buur helaas wel.

█ geeft graag mee dat voor het inrichtingsplan het goed is ook de landschapshoek te bekijken. Zo kun je meerwaarde geven aan het plan door specifieke inrichting te realiseren en die misschien zelfs goed aansluit bij de zorgboerderij. Zo heb je een stuk kwaliteitsverbetering die aantoonbaar is. █ gaat hier over nadenken en neemt dit mij in het inrichtingsplan.

█ geeft aan dat het belangrijk is om een goede onderbouwing te geven waarom wij dit landschappelijk zouden accepteren. Wat voor positieve effecten geeft dit hier bij de landschap IJsseldelta? Het is een agrarisch gebied met waarde, goed om daarnaar te kijken. Gemeente Zwolle heeft een landschapsonwikkelingsplan (LOP) voor het landschap opgesteld. Hier worden richtlijnen uitgehaald die in de randvoorwaarden worden opgenomen. Ze ziet graag wat er gaat gebeuren met de erfbeplanting. Zij adviseert in ieder geval de doorkijk naar de dijk niet geheel te blokkeren met erfbeplanting. Als zij kijkt naar het eerste schetsplan ziet zij dat de kavel is gelinkt aan de sloot. Als je kijkt naar de Zalkerveerweg zijn de gebouwen aan de weg gelinkt. Haar advies zou zijn het gebouw iets te draaien. Kijk goed hoe het nieuwe gebouw zich verhoudt tot de omgeving.

█ geeft aan dat hiervoor is gekozen, om rekening te houden met de buren en hun doorkijk.

█ geeft aan dat de provincie het plan zou kunnen zien als nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Dan zouden we KGO toe moeten gaan passen op het initiatief en gaat het proces er iets anders uitzien. Hij denkt dat het niet gebeurt, maar het is iets om rekening mee te houden. In de toekomst plannen we nog een gesprek met de provincie.

█ vindt de tijdsplan spannend. Op dit moment heeft hij geen schuur voor opslag en hij wil graag zijn materiaal veiligstellen en niet dat het erf een zootje wordt. Ze willen graag zo snel mogelijk door. Als het plan nog 2 of 3 jaar duurt, dan maken ze liever gebruik van de vergunning die er nog ligt voor een stal aan de overkant. Voor gemeente Zwolle is het moeilijk om te zeggen hoelang het precies gaat duren, door de komst van de omgevingswet. Er worden nu al geen bestemmingsplanwijzigingen meer opgepakt, maar alleen wijzigingen van omgevingsplan ingezet. Na de zomer kan er pas meer gezegd worden over de planning. We kunnen pas vanaf 1 januari in procedure, omdat dan de omgevingswet (zover nu bekend) in werking treedt. Dan kan het snel gaan, maar dit hangt ook af van de buurt en eventuele bezwaren.

Vervolg & afspraken:

█ gaat nu eerst het plan verder uitwerken. Hij moet nog kijken wanneer hij dit kan sturen, omdat hier ook andere mensen bij betrokken zijn.

Afspraken:

- Het inrichtingsplan stuurt █ naar █, zodat zij dit intern kan delen.
- █ zal randvoorwaarden voor de landschappelijke inrichting opstellen en deze worden gedeeld met █.
- Het plan wordt verder uitgewerkt met een onderbouwing voor de zorgboerderij.
- Zodra er een nieuw plan is zal er een vervolgspraak worden gemaakt op locatie.

3. Rondvraag en sluiting

Verslag

Onder dankzegging voor ieders aanwezigheid en inbreng sluit [REDACTED] het overleg.

.....

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 19 mei 2022 17:39
Aan: [REDACTED].nl
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Verslag Zalkerveerweg 15
Bijlagen: 220509 Notulen Zalkerveerweg 15.pdf

Beste [REDACTED],

Hierbij zoals besproken het verslag van ons overleg van maandag 9 mei.

Ik wens jullie een fijne avond.



met vriendelijke groet



[REDACTED]
Projectassistent Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

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



: [REDACTED]



@ : [REDACTED]

Werkdagen: maandag, dinsdag, 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.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 9 juni 2022 17:02
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: 220608_Reactie op inrichting en beheerplan.pdf
Bijlagen: 220608_Reactie op inrichting en beheerplan.pdf

Goedemiddag [REDACTED]
Zoals deze week al via de mail aangekondigd, hier de reactie op het inrichting- en beheerplan. Er zijn nog aanvullingen nodig om het volledig te maken. Mocht de auteur behoefte hebben aan een toelichting en/of nog vragen hebben, laat hem/haar dan vooral contact opnemen.

 met vriendelijke groet Zwolle

[REDACTED]
Projectleider, Gemeente Zwolle,
[REDACTED]

www.zwolle.nl

- Initiatiefnemer moet met het Waterschap in overleg over het doortrekken van de watergang en de oeverbeplanting op het nieuwe agrarische bouwperceel tegenover de Zalkerveerweg 15.
- Het ruimtebeslag van de bouwwerken op dit nieuwe perceel is nog niet bekend omdat dit afhangt van het programma. Er zou voor gekozen kunnen worden de volumes van elkaar los te trekken/op te knippen in kleinere volumes.
- De gemeentelijk verkeerskundige bekijkt of de beoogde plek van de inrit van het nieuwe perceel de meest geschikte is. De gemeente komt hier nog bij initiatiefnemer op terug.
- Aandachtspunt is het inrichtingsplan in relatie tot de afspraken die in de realisatie-overeenkomst van het landgoed zijn vastgelegd. Een nieuwe procedure kan leiden tot een evt. aanpassing van deze overeenkomst.

Vervolgafspraken:

- Aan de hand van bovenstaande opmerkingen wordt het inrichtingsplan aangepast en naar ██████ worden toegestuurd.
- De verwachting is dat het bedrijfsplan in oktober klaar zal zijn. Dit wordt dan ook per mail naar ██████ gestuurd.

Hierna volgt een rondleiding door ██████ op het buitenterrein en in het landhuis in aanbouw.

██████ wordt bedankt voor zijn gastvrijheid en alle aanwezigen voor zijn/haar komst en inbreng.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 10 november 2022 09:26
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Zalkerveerweg [REDACTED])
Bijlagen: Schetsontwerpen Zalkerveerweg.pdf; Onderbouwing zorgboerderij incl. toelichting financiële cijfers.pdf

Hallo [REDACTED]

Hierbij zend ik jullie de aangepaste schetsontwerpen en de aangescherpte onderbouwing van de Zorgboerderij.

Graag vernemen wij of de opmerkingen zo naar wens zijn verwerkt, en het proces verder kan.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 11 november 2022 11:26
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg (project [REDACTED])

Dag [REDACTED],
Ik zou nog navragen of de uitrit op deze plek akkoord is. [REDACTED] laat weten dat hij zijn bedenkingen hebben bij inrit/ontsluiting in de bocht. Een kavel ontsluiting agrarisch perceel is wat anders dan kavel met bedrijf. Of het kan hangt onder andere af van het verwachte verkeer van en naar de locatie. Het kan ook zijn dat er een aanpassing in de bocht nodig en mogelijk is (verbreding of versteviging van de berm, deze kosten komen dan voor rekening van de initiatiefnemer.) Kortom, definitief uitsluitsel zal in de verdere uitwerking van de plannen komen.

Voordat ik dit plan verder laat beoordelen, wil ik het beheer- en inrichtingsplan van het landgoed definitief hebben. Ik hoop dat we dit binnenkort op basis van de reactie op de vorige versie, snel kunnen doen.

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Projectleider, Gemeente Zwolle,
[REDACTED]

www.zwolle.nl

Van [REDACTED]
Verzonden: donderdag 10 november 2022 09:26

CC: [REDACTED]
Onderwerp: Zalkerveerweg [REDACTED]

Hallo [REDACTED]

Hierbij zend ik jullie de aangepaste schetsontwerpen en de aangescherpte onderbouwing van de Zorgboerderij.

Graag vernemen wij of de opmerkingen zo naar wens zijn verwerkt, en het proces verder kan.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

[REDACTED]

)

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 november 2022 16:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Initiatief 3 woningen Zalkerveerweg
Bijlagen: Advies IT 15112022 Zalkerveerweg ong.docx

Goedemiddag,

Hierbij zoals zojuist telefonisch beloofd het advies van onze afdeling voor uw initiatief. Mocht u hier nog vragen over hebben, dan hoor ik dat graag.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [redacted]
@ : g [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 november 2022 08:43
Aan: [redacted]
CC: [redacted].nl
Onderwerp: Initiatief 3 woningen Zalkerveerweg

Goedemorgen [redacted]

Via deze weg benader ik jullie over het initiatief voor de bouw van drie woningen aan de Zalkerveerweg. Ik ben de behandelaar van dit verzoek. Dinsdag 15 november bespreken we het verzoek tijdens ons interdisciplinair overleg om te bepalen of uw plannen kansrijk zijn. Ik kom er daarna bij u op terug.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [redacted]
@ : [redacted]

Verslag

Datum/tijd 11-01-2022 / 13.00

Vergadering Bespreking vervolg zonnepark Spoolder

Zaal Teams

Aanwezig

[REDACTED]
[REDACTED]

Notulist

[REDACTED]

[REDACTED] opent het overleg en er volgt een korte voorstelronde

In het kort wordt uitgelegd hoe het project tot stand is gekomen en waarom wij nu weer bij elkaar zijn om het project nieuw leven in te blazen. In 2018 is het project gestart. In overleg met gemeente Zwolle is er destijds een informatiebijeenkomst gehouden. Daarna waren er toch enkele hindernissen te nemen en kon het project niet in één keer doorgaan.

Afgelopen jaar zijn gemeente Zwolle en Waterschap wederom met elkaar in gesprek gegaan. Het project is voorgelegd op de initiatieventafel met onderbouwing. [REDACTED] heeft hier destijds haar bevindingen gedeeld en aangegeven dat het ook belangrijk is iets voor de omgeving te doen.

[REDACTED] tonen een kaartje van de locatie met het gedeelte wat eigendom is van het Waterschap, een veld waarover nog gesproken moet worden met burens en een veld van Rijkswaterstaat. Over het laatst genoemde veld gaat Waterschap samen met Natuurmonumenten in gesprek over de ontwikkeling.

Hierna wordt de aangepaste schets van vorig jaar getoond (*aanzet randvoorwaarden compensatie zonneveld*). Dit is een concept en eerste schets.

Er is inmiddels weer contact met de burens geweest. Zij gaven aan geen last te willen hebben van hangjongeren. Het plaatselijk belang heeft zeer positief gereageerd en voor het Waterschap is het nu het moment om de andere burens opnieuw te informeren.

Vervolgstappen:

- 1) Waterschap zal weer contact opnemen met de 3 direct omwonenden en koppelen dit terug aan gemeente Zwolle.
- 2) Op basis hiervan en wat [REDACTED] heeft gestuurd worden de schetsen aangepast waar nodig voor een goed en duidelijk beeld [REDACTED] kan meekijken, het contact zal via [REDACTED] verlopen.
- 3) Na indienen VO zal gemeente Zwolle dit beoordelen in het projectteam.
- 4) Gemeente stuurt het Waterschap de reactie op het VO. Als het VO is vastgesteld volgt punt 5.

- 5) Een inloopbijeenkomst zal worden georganiseerd. Dit moet voorafgaand worden afgestemd met gemeente Zwolle. [REDACTED] zullen hierover adviseren.
- 6) Na het vaststellen van de VO / DO zal er bekeken worden welke procedure er zal worden gevolgd. (Bestemmingsplanwijziging? Project omgevingsvergunning? Eventuele overige randvoorwaarden, bijvoorbeeld een Anterieure overeenkomst)

[REDACTED] zal vanaf nu het aanspreekpunt zijn voor dit project.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 31 januari 2023 11:58
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: inrichtingsplan Landgoed Vreugderijk

Dag [REDACTED]
Ik ben benieuwd of je verder komt met het aanpassen van het inrichting- en beheerplan voor Landgoed Vreugderijk nadat mijn collega op locatie heeft gekeken. Kan je aangeven wanneer je ongeveer denkt het aangepast plan te mailen?
Groet [REDACTED]

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Ruimtelijke initiatieven, gemeente Zwolle
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 16:02
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Gewijzigd inrichtingsplan Landgoed VreugdeRijk
Bijlagen: 20230207_A4_dz_Ontwerp_LandgoedVreugdeRijk_eBook.pdf; 20230207_Wijzigingen_landschapsplan_landgoed_VreugdeRijk.pdf

Beste [REDACTED]

In de bijlage een gewijzigd landschapsplan. In de bijlage ook nog een beknopt overzicht van alle doorgevoerde wijzigingen n.a.v. de eerdere mailwisseling en het tussentijds overleg wat we hebben gehad met [REDACTED]

Ik hoor het graag als er nog vragen zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
landschapsarchitect

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED])

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 16 februari 2023 09:31
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: inrichtingsplan landgoed

Goedemorgen [REDACTED],
Het aangepaste inrichtingsplan staat komende dinsdag op de agenda van de projectgroep om het definitieve oordeel te krijgen. Ik ga ervanuit dat dit ook gebeurt.
Daarna laat ik de aangepaste ontwerpen voor de tweede fase, Zalkerveerweg 15 door de projectgroep beoordelen zodat we eind maart, verwacht ik, deze in een gesprek met jullie kunnen bespreken.

Ik laat dinsdag weten wat de uitkomst is.



[REDACTED]
Projectleider Ruimtelijke initiatieven, gemeente Zwolle
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 21 februari 2023 18:15
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Inrichting en beheerplan Landgoed Vreugderijk

Goedemiddag [REDACTED]

Vandaag is het inrichting en beheerplan goedgekeurd. Er is nog wel een aanpassing nodig: dit plan gaat over de inrichting van het landgoed. Op een aantal tekeningen en in tekst wordt ook vooruitgekeken naar het opvolgende plan voor de Zalkerveerwg 15, en de ontwikkeling aan de overkant. De tekst daarover moet uit dit plan gehaald en ook de tekeningen graag daarop aanpassen zodat alleen de huidige situatie in kaart is gebracht. Als het opvolgende plan haalbaar is en verder wordt uitgewerkt, dan kan het zijn dat we een aanvulling op dit inrichting- en beheerplan nodig hebben, dus deze versie wel bewaren. Het hoort nu echter nog niet in het plan.

Onderstaand een uitsnede van een pagina waar in ieder geval in tekst naar de toekomst wordt verwezen, en op de tekening in het lichte vlak ook de toekomst getekend is. Verderop in het plan staan nog een aantal tekeningen die ook nog aanpassing behoeven. Ik zie die versie graag tegemoet.

Ik had het akkoord van vandaag nodig om nu het plan voor de nieuwbouw/vervanging op te kunnen pakken. Ik overleg intern of we het nu voldoende uitgewerkt vinden om een uitspraak te kunnen doen of het kansrijk is. Zodra daar meer duidelijk over is kom ik daarop terug. Dat is met een week of twee schat ik in (een aantal collega's heeft volgende week vakantie).

weg en het complex aan de dijk. In de noordwest kant van landgoed is er een inpassing van wilgengrienden. Binnen de open delen van het landgoed zijn kruiden- en faunarijke graslanden tot ontwikkeling gebracht. Er is gekozen voor een aanrijroute voor het landgoed aan de oostzijde vanuit Zwolle, omdat die het meeste gebruikt zal gaan worden. De oprit naar het landhuis aan de oostkant is informeel over de dijk, in een opzet zoals die vaker is terug te vinden bij dijkopritten. Het nieuwe slotenpatroon volgt de indeling van het landgoed. Dat geldt ook voor het hagenpatroon en voor de paden voor de openbare toegankelijkheid.

Huidige situatie

Huidige situatie landgoed Vreugderijk

Begin februari 2023 is het landgoed nagenoeg in zijn geheel gerealiseerd conform de beschrijving in dit inrichtings- en beheerplan. Het hazelaarsbos dient nog gerealiseerd te worden. De uitvoering hiervan is in 2023 afgerond. De realisatie van het bosplantsoen nabij de oprit zal eind 2024 gerealiseerd worden. Dit zal gelijktijdig plaatsvinden met het deel van het bosplantsoen in de noord-oosthoek, wat in de toekomst onderdeel dient te worden van het landgoed. Zie ook de beschrijving hieronder.

Toekomstig bij het landgoed te voegen


Ter vervanging van de woning van de bestaande boerderij aan de Zalkerveerweg 15 is er in het plan een inpassing van een nieuwe woning op de hoek van het landgoed, nabij de inrit. Georiënteerd aan deze inrit krijgen ook



*Ontwerp land
belangrijkste*

 met vriendelijke groet

Zwolle


Projectleider gemeente Zwolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: vrijdag 3 maart 2023 11:09
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Inrichting en beheerplan Landgoed Vreugderijk
Bijlagen: 20230303_A4_dz_Ontwerp_LandgoedVreugdeRijk_eBook.pdf

Hoi [REDACTED]

Mooi dat het inrichtings- en beheerplan is goedgekeurd. In de bijlage bijgesloten een gewijzigd inrichtings- en beheerplan, waarin de verwijzingen naar toekomstige ontwikkeling van het nieuwe agrarische bouwblok en de herinrichting Zalkerveerweg 15 zijn verwijderd.

Om exact te zijn, de wijzigingen betreffen:

Pag.1; datum (op vandaag 3-3-2023)

pag.22; verwijderd tekst alinea 'toekomstig bij het landgoed te voegen' + gewijzigd overzichtstekening

pag.23; ontwerp gewijzigd (nu zonder toekomstige ontwikkeling)

pag.24; ontwerp gewijzigd (nu zonder toekomstige ontwikkeling)

pag.34; ontwerp gewijzigd (nu zonder toekomstige ontwikkeling)

pag.45; datum (op vandaag 3-3-2023)

Ik heb de oprit naar het landhuis laten staan over het erf van Zalkerveerweg 15, anders geeft het ook weer vragen hoe het landgoed te bereiken is lijkt mij. Verder heb ik bijlage 3 en 4 er ook in gelaten. Dit gaat over het welstands- en stedenbouwkundig advies t.a.v. de doorgevoerde wijzigingen in het landgoed. Als je wilt dat we deze bijlagen ook eruit halen, laat het dan nog maar even weten, dan mail ik een versie zonder deze twee bijlagen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
landschapsarchitect

Op di 21 feb 2023 om 18:15 schreef [REDACTED]

Goedemiddag [REDACTED]

Vandaag is het inrichting en beheerplan goedgekeurd. Er is nog wel een aanpassing nodig: dit plan gaat over de inrichting van het landgoed. Op een aantal tekeningen en in tekst wordt ook vooruitgekeken naar het opvolgende plan voor de Zalkerveerweg 15, en de ontwikkeling aan de overkant. De tekst daarover moet uit dit plan gehaald en ook de tekeningen graag daarop aanpassen zodat alleen de huidige situatie in kaart is gebracht.

Als het opvolgende plan haalbaar is en verder wordt uitgewerkt, dan kan het zijn dat we een aanvulling op dit inrichting- en beheerplan nodig hebben, dus deze versie wel bewaren. Het hoort nu echter nog niet in het plan.

Onderstaand een uitsnede van een pagina waar in ieder geval in tekst naar de toekomst wordt verwezen, en op de tekening in het lichte vlak ook de toekomst getekend is. Verderop in het plan staan nog een aantal tekeningen die ook nog aanpassing behoeven. Ik zie die versie graag tegemoet.

Ik had het akkoord van vandaag nodig om nu het plan voor de nieuwbouw/vervanging op te kunnen pakken. Ik overleg intern of we het nu voldoende uitgewerkt vinden om een uitspraak te kunnen doen of het kansrijk is. Zodra daar meer duidelijk over is kom ik daarop terug. Dat is met een week of twee schat ik in (een aantal collega's heeft volgende week vakantie).

weg en het complex aan de dijk. In de noordwest kant van landgoed is er een inpassing van wilgengrienden. Binnen de open delen van het landgoed zijn kruiden- en faunarijke graslanden tot ontwikkeling gebracht. Er is gekozen voor een aanrijroute voor het landgoed aan de oostzijde vanuit Zwolle, omdat die het meeste gebruikt zal gaan worden. De oprit naar het landhuis aan de oostkant is informeel over de dijk, in een opzet zoals die vaker is terug te vinden bij dijkopritten. Het nieuwe slotenpatroon volgt de indeling van het landgoed. Dat geldt ook voor het hagenpatroon en voor de paden voor de openbare toegankelijkheid.

Huidige situatie

Huidige situatie landgoed Vreugderijk

Begin februari 2023 is het landgoed nagenoeg in zijn geheel gerealiseerd conform de beschrijving in dit inrichtings- en beheerplan. Het hazelaarsbos dient nog gerealiseerd te worden. De uitvoering hiervan is in 2023 afgerond. De realisatie van het bosplantsoen nabij de oprit zal eind 2024 gerealiseerd worden. Dit zal gelijktijdig plaatsvinden met het deel van het bosplantsoen in de noord-oosthoek, wat in de toekomst onderdeel dient te worden van het landgoed. Zie ook de beschrijving hieronder.

Toekomstig bij het landgoed te voegen

Ter vervanging van de woning van de bestaande boerderij aan de Zalkerveerweg 15 is er in het plan een inpassing van een nieuwe woning op de hoek van het landgoed, nabij de inrit. Georiënteerd aan deze inrit krijgen ook



*Ontwerp lan-
belangrijkst*

 met vriendelijke groet

Zwolle

Projectleider gemeente Zwolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 13:45
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Zonnepark Spoolde WDOD
Bijlagen: praatprent tbv overleg 09-03-2023.pdf

Categorieën: Mail opslaan

Ter info.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 8 maart 2023 10:22
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zonnepark Spoolde WDOD

Goedemorgen [REDACTED]

In de bijlage een praatprentje voor het overleg van morgen.

Ik heb het voorgenomen inrichtingsplan van onze burens er even bij geplakt omdat beide percelen naadloos op elkaar aansluiten. Als het goed is beschikken jullie ook wel over dit rapport. Uit de gebiedsanalyse die Eelerwoude hier heeft uitgevoerd komt kort gezegd naar voren dat de kavels in de omgeving vaak zijn omzoomd met bomenrijen en hagen. Vooral els en meidoorn komen veel voor.

Met de burens hebben we gesproken over inrichting en onderhoud van de kavel. Met name het laatste is een punt van zorg voor hen. Ze zijn bang voor verrommeling en halen daarbij als voorbeeld aan de aangrenzende fruitbomen driehoek van RWS. Zelf zien ze beheer van een bosperceel ook niet zo zitten en ook fruitbomen vragen erg veel onderhoud.

We hebben ook gesproken met de huidige gebruiker, schapenhouder [REDACTED] van de Vreugderijker hoeve. In principe wil hij wel een rol willen spelen bij het toekomstige onderhoud, maar daarbij heeft begrazing met schapen wel voorkeur. Hij huurt ook jaarlijks de strook grond onderlangs de dijk voor begrazing. Met enige aanpassing zou een aaneengesloten gebied kunnen ontstaan waar hij kan "doorweiden".

Ons idee is dan ook een meer open landschap te behouden, wel omzoomd met hagen en bomen.

De door jullie voorgestelde wandelpaden kunnen opgenomen worden en in een opgang naar de dijk is reeds voorzien door een bestaande op/afrit. Deze is verhard met grasbeton stenen.

[REDACTED] zou het erg op prijs stellen als het hogere groen langs het panelenveld ter plaats van zijn woning iets verder weg komt te staan. Zelf opperde hij een afstand van ca. 30 meter. In de oorspronkelijke opzet is

reeds voorzien in een bufferstrook van ca. 20 meter. Wellicht is het een mogelijkheid deze iets te wijzigen zoals voorgesteld in de praatprent. Het totale aantal m2 groenbuffer blijft ongeveer gelijk.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Civiele techniek



Waterschap Drents Overijsselse Delta
Dokter van Deenweg 186, 8025 BM Zwolle
Postbus 60, 8000 AB Zwolle
[REDACTED]

Volg ons:



Van [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 7 maart 2023 11:21

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Zonnepark Spoolde WDOD

Goedemorgen,

Geen probleem, was even benieuwd. Een praatplaatje is altijd handig. Tot donderdag!



[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ [REDACTED]
@ [REDACTED]

Van [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 7 maart 2023 11:05

Aan [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Zonnepark Spoolde WDOD

Dag [REDACTED]

Een nieuw concept hebben we nog niet. In het overleg van a.s. donderdag willen we graag aftasten of de input die we uit de overleggen met de directe burens hebben gekregen wat jullie betreft past in een nieuw concept. Ik hoop jullie vandaag nog wel een "praatprentje" mailen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Waterschap Drents Overijsselse Delta
Dokter van Deenweg 186, 8025 BM Zwolle
Postbus 60, 8000 AB Zwolle

[Redacted]



STEM
15 MAART
WATERSCHAPS
VERKIEZINGEN

We tellen af naar de waterschapsverkiezingen op 15 maart. Meer info wdodelta.nl/verkiezingen

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 7 maart 2023 10:05

Aan: [Redacted]

Onderwerp: RE: Zonnepark Spoolde WDOD

Hallo [Redacted]

Donderdag hebben we overleg over zonnepark Spoolde. Hebben jullie al een nieuw concept?



met vriendelijke groet

Zwolle



[Redacted signature]

Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [Redacted phone number]

Van [Redacted] >

Verzonden: woensdag 11 januari 2023 15:38

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Zonnepark Spoolde WDOD

Dag [Redacted]

Zoals tijdens ons overleg afgesproken stuur ik je hierbij het concept landschappelijk inpassingsplan, opgesteld door W+B. Het is een vrij lijvig bestand, dus ik hoop dat je hem binnen kunt halen via dit mailbericht. Als het niet is gelukt stuur ik hem alsnog via WeTransfer.

Met vriendelijke groet,



Adviseur Civiele techniek



Waterschap Drents Overijsselse Delta
Dokter van Deenweg 186, 8025 BM Zwolle
Postbus 60, 8000 AB Zwolle



Volg ons:



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 10:37
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: schetsontwerp Zalkerveerweg 15

Goedemorgen,
Even een tussenbericht. Het schetsontwerp is afgelopen week besproken. We kunnen verder maar er is een aantal aandachtspunten en een processtappen te nemen. Deze moet ik nog goed uitwerken en op papier zetten. Ik ga ervanuit dat ik dit volgende week heb gedaan, en dan zal ik dit ook met jullie delen. De processtappen hebben betrekking op een gesprek met de provincie en daarna hoe de gemeenteraad betrokken wordt, insteek van participatie met de omgeving over het plan.

Tot zover.

 met vriendelijke groet  Zwolle

[REDACTED]
Projectleider gemeente Zwolle
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 4 april 2023 16:20
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Initiatief voor een zorgboerderij voor dagbesteding aan de Zalkerveerweg 15

Categorieën: NRI

Ho [REDACTED]

In afstemming met [REDACTED] beantwoord ik jouw vraag voor de initiatieventafel van deze zorgboerderij. Ik zet over dit initiatief even wat informatie op een rij.

Boer en zorg is een coöperatie van zorgboerderijen, waar de gemeente Zwolle een contract mee heeft voor Dagbesteding arbeidsmatige leeftijd (DBA).

Dit contract valt onder de Wmo, en inderdaad onder mij als beleidsadviseur. Samen met [REDACTED] en [REDACTED] doen wij de contractgesprekken.

In het contract van DBA is er op dit moment géén aanvullende behoefte voor een zorgboerderij.

Wanneer er aanvullende zorgbehoefte is, dan leggen we dit eerst voor aan onze huidige gecontracteerde partijen. We willen géén 'verdunding' van de bezetting bij hen.

Het aantal inwoners die gebruik maakt van DBA is redelijk stabiel namelijk.

In het contract met de coöperatie is het niet noodzakelijk, dat zij de gemeente/contractmanager om akkoord vragen voor een nieuwe partij in de coöperatie.

Het voorstel van de zorgboerderij ziet er enerzijds redelijk gedegen uit, maar roept voor de zorg en ondersteuning nogal wat vragen op. In de plannen die mij werden toegestuurd, werd dit beperkt toegelicht. Zo kan ik een aantal onderdelen niet plaatsen: de kortdurende weekendzorg (jeugd/Wlz?), de financiering van vervoerskosten, de volledige uitbesteding van taken aan Boer en zorg (o.a. kwaliteit), ondersteuning willen bieden vanuit de Wlz, jeugdwet en Wmo (alleen Wmo is toegelicht).

Door de hiaten en onduidelijkheden in de plannen, wekt het zo op het eerste gezicht geen vertrouwen op over zorg en ondersteuning die zij willen bieden.

Wellicht zijn die plannen er wel, maar staan ze niet in deze documenten opgenomen.

Mocht Boer en zorg overwegen om hen in de coöperatie op te nemen, dan zullen wij hier behoorlijk wat vragen over hebben.

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Mocht je nog vragen hebben, laten we dan even bellen, [REDACTED].

 met vriendelijke groet

 Zwolle

[REDACTED]
Beleid maatschappelijke ondersteuning | Wmo | Thuisondersteuning |
Dagbesteding arbeidsmatige leeftijd

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

[REDACTED]
[REDACTED]
Werkdagen: ma t/m do
Afwezig: vrijdag

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 22 maart 2023 10:48

Aan [REDACTED]
CC [REDACTED] >

Onderwerp: Initiatief voor een zorgboerderij voor dagbesteding aan de Zalkerveerweg 15

Goedemorgen [REDACTED],

In de Initiatieventafel is een ruimtelijk initiatief voor de realisatie van een zorgboerderij voor o.a. dagbesteding aan de Zalkerveerweg 15 aan de orde (zie de bijlagen).

Los van de ruimtelijke vragen die het initiatief oproept is het van belang te weten wat we als gemeente beleidsmatig van dit initiatief vinden.

In de toelichting wordt aangegeven dat aansluiting wordt gezocht bij Boer en Zorg.

Graag hoor ik z.s.m. van jullie hoe jullie tegen dit initiatief aan kijken.

Jullie kunnen [REDACTED] (Projectleider NRI) in de c.c. meenemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

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

[REDACTED]
[REDACTED]

P 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.

Gezien de huidige situatie (Coronavirus COVID-19 en bijbehorende landelijke maatregelen) is onze dienstverlening aangepast. Wij volgen de gemeentelijke richtlijnen (www.zwolle.nl) en dit betekent dat wij vanuit huis werken. Dit is zowel voor uw als onze veiligheid en gezondheid.

)

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 april 2023 14:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Irene
Onderwerp: procestappen 2e fase landgoed
Bijlagen: 040423_Stappenplan proces Zalkerveerweg 15.docx

Dag [redacted]
Bijgaand een overzicht van de processtappen die door gemeente en jullie gezet moeten worden om tot realisatie van de tweede fase te komen.
Het kan zijn dat er bij de bestuurlijke stap nog een wijziging komt, ik vind het lastig in te schatten wat er qua besluit nodig is voor college en/of raad. Zodra daar mee duidelijkheid in komt laat ik dat weten.
Als jullie vragen hebben, dan hoor ik dat graag.
Groet [redacted]

 met vriendelijke groet  Zwolle

[redacted]
Projectleider gemeente Zwolle
[redacted]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 24 april 2023 11:01
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Bevestiging afspraak overleg zonneveld Spoolde - Waterschap

Categorieën: Mail opslaan

Goedemorgen,

Bedankt voor het overleg van zojuist over de inpassing van het te realiseren zonneveld. Zojuist met [REDACTED] afgestemd dat een verslag niet nodig is. We hebben afgesproken dat [REDACTED] mij de meest recente inpassing stuurt (die we net besproken hebben). Ik stuur het door naar [REDACTED] probeert er begin volgende week op terug te komen. Als het eerder lukt is dat mooi meegenomen.

We houden contact.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 1 mei 2023 12:06
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Bevestiging afspraak overleg zonneveld Spoolde - Waterschap
Bijlagen: 230501_Reactie op landschappelijke inpassingsontwerp Zonneveld Spoolde.pdf

Categorieën: Mail opslaan

Goedemiddag [REDACTED]

Zie bijlage voor de reactie op het inpassingsplan. Zouden jullie dit willen verwerken? Willen jullie deze mail doorsturen naar [REDACTED] Ik krijg namelijk een foutmelding.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 24 april 2023 11:01

Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]

Onderwerp: Bevestiging afspraak overleg zonneveld Spoolde - Waterschap

Goedemorgen,

Bedankt voor het overleg van zojuist over de inpassing van het te realiseren zonneveld. Zojuist met [REDACTED] afgestemd dat een verslag niet nodig is. We hebben afgesproken dat [REDACTED] mij de meest recente inpassing stuurt (die we net besproken hebben). Ik stuur het door naar [REDACTED] probeert er begin volgende week op terug te komen. Als het eerder lukt is dat mooi meegenomen.

We houden contact.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

 : 


Reactie op landschappelijke inpassingsontwerp Zonneveld Spoolde

De strook langs de Spoolderenkweg met de houtwal, gemengde struweel en struinpad is een welkome landschappelijke aanvulling in het gebied, hierdoor wordt het zonneveld op passende landschappelijke wijze ingepast. Ook de struinpaden vormen toevoeging aan het gebied en bieden meer wandelmogelijkheden. De volgende opmerkingen op het inpassingsontwerp:

- De randvoorwaarden voor de strook is een breedte van 20m over de gehele lengte. In het ontwerp is nu een breedte van 15m opgenomen en ter hoogte van het woonhuis 27m. In principe is de 15m akkoord mits uit de uitwerking blijkt dat een volwaardige houtwal gecreëerd kan worden van minimaal 5m breed. Mogelijk moeten hiervoor de houtwal en het struweel samengevoegd worden en komt het struinpad dichters langs de Spoolderenkweg te liggen, bijvoorbeeld in de vorm van een brede grasberm.
- De knotwilgen langs de Spoolderenkweg zijn niet passend, dit zijn vochtminnende bomen (ook cultuurhistorisch niet passend). De enk waarop het perceel ligt, ligt hoog en droog. Als alternatief kan gedacht worden aan soorten zoals populier, haagbeuk, winterik of winterlinde die ook als knotboom beheerd kunnen worden. Ook de knotbomen weglaten is een optie de accentbomen geven al hoogte aan het geheel.
- De bij nummer 6 toegepaste knotwilgen worden ook op een hoger gelegen gedeelte toegepast. Kies ook hiervoor een alternatief, in ieder geval voor het eerste gedeelte vanaf de Spoolderenkweg gezien. Of laat de nieuw aan te planten knotwilgen vervallen en kies voor één groter element zie ook de opmerking hieronder.
- Ter compensatie van het Zonneveld wordt het andere kavel landschappelijk beter ingepast, hier speelt het verhogen van de biodiversiteit en daarmee hopelijk ook het verhogen van de ecologische waarden een rol. Het aanbrenge van een aantal solitaire heester met accentbomen en knotwilgen is wat aan de magere kant. Zijn aansluitend op de omgeving nog andere vormen van struwelen mogelijk? Of een groter gebaar in de vorm van één grotere boomgroep/bosje?

Concluderend is de aanzet van het ontwerp goed, maar de ingrepen mogen grootser. Liever één brede houtwal en een grote boomgroep van voldoende omvang dan meerdere kleinere elementen. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met de bestaande situatie, in dit geval de haag en greppel (zie afbeelding hieronder). Worden deze elementen ingepast?



[REDACTED]

Van: [REDACTED] r
Verzonden: donderdag 4 mei 2023 11:45
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: afspraak over plan Zalkerveerweg 15 Zwolle

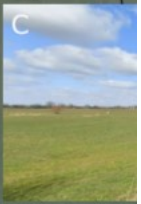
Dag [REDACTED]
Via [REDACTED] ben ik op jouw spoor gezet. Ik heb een plan onderhanden van de familie [REDACTED] aan de Zalkerveerweg 15. Als tweede fase in het plan van het Landgoed Vreugderijk wil een bestaand bouwblok verplaatsen naar een perceel in de omgeving. En daar een zorgboerderijfunctie realiseren. Vanuit de gemeenten zijn we de mogelijkheden hiervoor aan het verkennen en daarin hoort ook een gesprek met de provincie of dit in provinciaal beleid past en welke randvoorwaarden dan eventueel meegegeven moeten worden. Ik hoor graag of jij inderdaad degene bent waar [REDACTED] en ik mee in gesprek gaan en Als je ook al een aantal data kan meegeven waarop het jou past is dat helemaal fijn.

Hieronder tref je een plaatje aan van het bestaande bouwblok en de nieuwe locatie.
Het huidige woonhuis B wordt gesloopt en daarvoor komt een nieuwe woning in de plaats.

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Projectleider gemeente Zwolle
[REDACTED]

RUIMTELIJKE CONTEXT



[REDACTED])

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2023 15:45
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: zorgboerderij , vragen

Hoi,

Willen jullie deze nog toevoegen aan het dossier Zalkerveerweg 15?

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 10 mei 2023 15:48
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: zorgboerderij , vragen

Hoi [REDACTED]
Fijn dat we elkaar vorige week telefonisch spraken. Ik had je nog een email toegezegd over de zorgboerderij, bij deze.

Boer en zorg is een coöperatie van zorgboerderijen, waar de gemeente Zwolle een contract mee heeft voor Dagbesteding arbeidsmatige leeftijd (DBA). Dit contract valt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning. In het contract van DBA is er op dit moment géén aanvullende behoefte voor een zorgboerderij voor cliënten die in Zwolle wonen. Het aantal inwoners die gebruik maakt van DBA is redelijk stabiel. Uit de businesscase wordt niet duidelijk waar de cliënten vandaan komen. Duidelijkheid daarover zou prettig zijn.

Het plan voor de zorgboerderij roept een aantal vragen op met betrekking tot de zorg en ondersteuning. Een aantal onderdelen zijn lastig te plaatsen, denk voorbebeeld aan de kortdurende weekendzorg (vanuit jeugdwet of WLZ), de financiering van der vervoerkosten, welke taken door Boer en Zorg worden gedaan en wat jullie zelf doen. Er wordt ondersteuning gebouwen die vanuit verschillende financieringsstromen gedekt wordt (wet langdurige zorg, jeugdwet en WMO). Het WMO-deel is toegelicht, de andere twee niet. Daaraan zijn mogelijk aanvullende of andere kwaliteitseisen voor de zorg, het personeel en de omgeving dan voor de WMO. Een verdere uitwerking of toelichting daarop is gewenst. Is deze businesscase ook al met Boer en Zorg besproken? Wellicht dat zij daarin ook nog iets kunnen betekenen.


Er is kortom behoefte aan een verdere uitwerking op onderdelen. Als het prettig is om tafel te gaan, met Boer en Zorg, degene die dit plan heeft opgesteld en mijn collega Dagbesteding dan kan dat natuurlijk geregeld worden. Ik hoor dat graag van je.

Tot slot,
Deze maand draag ik zoals gezegd mijn projecten over. [REDACTED] wordt vanaf juni jullie nieuwe contactpersoon bij de gemeente. De contactgegevens van [REDACTED] zijn telefoon [REDACTED] en zijn e-mailadres is [REDACTED]. Deze maand kan je nog bij mij terecht, vanaf juni is [REDACTED] stoom.

Mochten we elkaar niet meer spreken: dank voor het fijne contact en heel veel succes met de verdere uitwerking van het plan!

 met vriendelijke groet

Zwolle


Projectleider gemeente Zwolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED] nl>
Verzonden: woensdag 10 mei 2023 09:19
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: afspraak over plan Zalkerveerweg 15 Zwolle

Dag [REDACTED]

Prima dat je mij hierover hebt benaderd. Mogelijk dat ook handig is als mijn collega [REDACTED] bij dit gesprek aanschuift. Ik zal het met haar bespreken en kom er later deze week op terug.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Accounthouder Ruimte (gemeenten Deventer, Olst-Wijhe, Raalte en Zwolle)

Provincie Overijssel
Eenheid Ruimte en Bereikbaarheid, team Realisatie
Postbus 10078
8000 GB Zwolle

[REDACTED]
<http://www.overijssel.nl>

Woensdag is mijn verlofdag

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 4 mei 2023 11:45
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: afspraak over plan Zalkerveerweg 15 Zwolle

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED] [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Dag [REDACTED]
Via [REDACTED] ben ik op jouw spoor gezet. Ik heb een plan onderhanden van de [REDACTED] aan de Zalkerveerweg 15. Als tweede fase in het plan van het Landgoed Vreugderijk wil een bestaand bouwblok verplaatsen naar een perceel in de omgeving. En daar een zorgboerderijfunctie realiseren. Vanuit de gemeenten zijn we de mogelijkheden hiervoor aan het verkennen en daarin hoort ook een gesprek met de provincie of dit in provinciaal beleid past en welke randvoorwaarden dan eventueel meegegeven moeten worden. Ik hoor graag of jij inderdaad degene bent waar [REDACTED] en ik mee in gesprek gaan en Als je ook al een aantal data kan meegeven waarop het jou past is dat helemaal fijn.

Hieronder tref je een plaatje aan van het bestaande bouwblok en de nieuwe locatie.
Het huidige woonhuis B wordt gesloopt en daarvoor komt een nieuwe woning in de plaats.

Projectleider gemeente Zwolle

RUIMTELIJKE CONTEXT



Van: [redacted]
Aan: [redacted]:33
CC: [redacted]e
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [redacted]

Dank voor je reactie. Ik neem het binnenkort (morgen verwacht ik) even door om te kijken of dit inderdaad de info is die ik nodig heb. Lastig altijd, zo'n overdrachtsmoment.



[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 13:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo [redacted]

Dank hiervoor. Een behoorlijk aantal van de genoemde punten is naar mijn mening al voldoende onderbouwd (en eerder goed bevonden door de gemeente) in bijgevoegde documenten. Ken jij al deze documenten al?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 12:45
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Goedemiddag [redacted]

Bedankt voor het overleg van vanmorgen. Fijn om even kennis te hebben gemaakt met je [redacted]

Ik heb naar aanleiding van ons overleg beloofd aan te geven wat wij als gemeente op dit moment nodig hebben om het plan verder te krijgen. Die lijst komt deels voort uit de reactie van de provincie op te plannen. Om verder te kunnen moeten we op onderdelen wel de verdiepingsslag maken (bijvoorbeeld het landschapsplan). Alleen op deze wijze kunnen we de provincie ook verleiden om op voorhand uitspraken te doen over de haalbaarheid. Dat hebben we uiteindelijk wel nodig om ook als gemeente perspectief te bieden.

Wat hebben we nodig om verder te kunnen?

- Uitgewerkt plan op basis van planologische uitgangspunten (uitruil bouwvlak, vierkante meters van dit bouwvlak, sloop en nieuwbouw informatie Zalkerveerweg 15, uitruil bestaande locaties beheerschuren naar erf Zalkerveerweg 15). Wat is de wens met betrekking tot de toekomstige planologische situatie? Welke bestemmingen? In welke schaal van functies denken jullie voor het nieuwe erf? Dus wat is de verhouding zorg/dagbesteding/agrarische activiteiten? [REDACTED] valt dit passend te maken binnen ons gemeentelijke beleid voor nevenfuncties?
- In hoofdlijnen uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan waarin o.a. de landschappelijke keuzes worden onderbouwd. Houdt rekening met de landschappelijke waarden zoals omschreven in gemeentelijk en provinciaal beleid.
- Uitwerking beheerschuren Zalkerveerweg 15 + uitwerking nieuw erf (wat zijn de beoogde functies, op welke schaal is het de bedoeling dat dit plaats gaat vinden).
- Het zoekgebied voor een nieuw erf kan worden uitgebreid. Het is niet nodig te focussen op de op dit moment beoogde locaties. Bij de zoektocht moet het landschap leidend zijn. Het erf moet zich voegen in het landschap, dat dient te worden onderbouwd.
- Uitwerking ruimtelijke (of eventueel maatschappelijke) meerwaarde van verplaatsing van het bouwvlak. Wat is per saldo de ruimtelijke kwaliteitswinst? Daar moet namelijk sprake van zijn. Wellicht is er toegevoegde waarde te vinden in het feit dat dit gebied nu als uitloopgebied dient voor Zwolle. Recreatief medegebruik?

Tot slot adviseer ik het plan integraal op te stellen. Dus alle plannen die [REDACTED] spelen voor dit gebied samenvoegen en onderbouwen. Dat helpt ook richting de provincie. We kunnen altijd later nog kijken of dit (procedureel) op te knippen is. Mijn inschatting is dat dit wel moet kunnen.

Reactie provincie:

Hieronder nog puntsgewijs in hoofdlijnen wat de provincie aangaf.

Plannen locatie Zalkerveerweg 15

- Sloop en herbouw bespreekbaar, mits goed onderbouwd vanuit onder andere landschap. Dit laatste is ook van belang voor de gewenste schuren (B en C op tekening). De schuren liggen nu uit elkaar. Eerste reactie is dat dit vanuit landschap niet wenselijk is. [Dit hebben we eerder ook al aangegeven: cluster deze schuren.](#)
- Er is nog onderbouwing nodig hoe dit erf tot stand komt gezien vanuit vierkante meters. Wat is de verhouding sloop en nieuwbouw (in m²'s)? Betreffende de schuren een verplaatst recht vanuit het bestaande bestemmingsplan voor het landgoed? Of is dit extra planologisch recht?
- In de ogen van de provincie is dit een logischere locatie voor een zorgboerderij/dagbesteding vanwege de bestaande voormalige agrarische bebouwing.

Verplaatsen bestaande bouwvlak (F op tekening):

- Bouwvlak F staat inderdaad een agrarisch bedrijf toe. Uitgaan van een fictieve situatie van de bouw van een agrarisch bedrijf is niet geheel de juiste benaderingswijze. Het mogen starten van een agrarisch bedrijf is van meer afhankelijk (milieuvergunningen met name).
- Er ontbreekt op dit moment nog te veel informatie om te kunnen bepalen of het nieuwe erf onder de noemer 'agrarisch bedrijf' valt. Indien blijkt dat het erf, gezien de functies en de schaal daarvan, eerder onder een maatschappelijke functie valt dan hebben we het in principe over een gebiedsvreemde functie wat normaliter alleen toegestaan wordt in voormalig agrarische bebouwing (VAB / VAB-beleid provincie).
- De locatie waar het bouwvlak naar toe zou worden verplaatst is op dit moment nog onbebouwd. Het betreft een open landschap met specifieke waarden (ook beleidsmatig verwoord in onder andere de provinciale omgevingsvisie). Zonder meer uitruilen van bouwvlak is niet mogelijk, daar zullen extra investeringen en de

ruimtelijke kwaliteit voor nodig zijn. Met andere woorden: het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is van toepassing bij verplaatsing. Welk artikel precies kunnen we navragen.

 met vriendelijke groet

Zwolle


Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



)

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 13:46
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED] e
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen
Bijlagen: 20230315_A3_SO_Zalkerveerweg15_Zwolle_eBook.pdf; Aanmeldformulier ruimtelijk initiatief Zalkerveerweg te Zwolle.pdf; Nadere onderbouwing oppervlakte bijgebouwen bij landgoed naast Zalkerveerweg 15.pdf; Onderbouwing zorgboerderij incl. toelichting financiële cijfers.pdf

Hallo [REDACTED]

Dank hiervoor. Een behoorlijk aantal van de genoemde punten is naar mijn mening al voldoende onderbouwd (en eerder goed bevonden door de gemeente) in bijgevoegde documenten. Ken jij al deze documenten al?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 12:45
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Goedemiddag [REDACTED]

Bedankt voor het overleg van vanmorgen. Fijn om even kennis te hebben gemaakt met je [REDACTED]

Ik heb naar aanleiding van ons overleg beloofd aan te geven wat wij als gemeente op dit moment nodig hebben om het plan verder te krijgen. Die lijst komt deels voort uit de reactie van de provincie op te plannen. Om verder te kunnen moeten we op onderdelen wel de verdiepingsslag maken (bijvoorbeeld het landschapsplan). Alleen op deze wijze kunnen we de provincie ook verleiden om op voorhand uitspraken te doen over de haalbaarheid. Dat hebben we uiteindelijk wel nodig om ook als gemeente perspectief te bieden.

Wat hebben we nodig om verder te kunnen?

- Uitgewerkt plan op basis van planologische uitgangspunten (uitruil bouwvlak, vierkante meters van dit bouwvlak, sloop en nieuwbouw informatie Zalkerveerweg 15, uitruil bestaande locaties beheerschuren naar erf Zalkerveerweg 15). Wat is de wens met betrekking tot de toekomstige planologische situatie? Welke bestemmingen? In welke schaal van functies denken jullie voor het nieuwe erf? Dus wat is de verhouding zorg/dagbesteding/agrarische activiteiten? [REDACTED] t dit passend te maken binnen ons gemeentelijke beleid voor nevenfuncties?
- In hoofdlijnen uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan waarin o.a. de landschappelijke keuzes worden onderbouwd. Houdt rekening met de landschappelijke waarden zoals omschreven in gemeentelijk en provinciaal beleid.
- Uitwerking beheerschuren Zalkerveerweg 15 + uitwerking nieuw erf (wat zijn de beoogde functies, op welke schaal is het de bedoeling dat dit plaats gaat vinden).

- Het zoekgebied voor een nieuw erf kan worden uitgebreid. Het is niet nodig te focussen op de op dit moment beoogde locaties. Bij de zoektocht moet het landschap leidend zijn. Het erf moet zich voegen in het landschap, dat dient te worden onderbouwd.
- Uitwerking ruimtelijke (of eventueel maatschappelijke) meerwaarde van verplaatsing van het bouwvlak. Wat is per saldo de ruimtelijke kwaliteitswinst? Daar moet namelijk sprake van zijn. Wellicht is er toegevoegde waarde te vinden in het feit dat dit gebied nu als uitloopgebied dient voor Zwolle. Recreatief medegebruik?

Tot slot adviseer ik het plan integraal op te stellen. Dus alle plannen die [REDACTED] spelen voor dit gebied samenvoegen en onderbouwen. Dat helpt ook richting de provincie. We kunnen altijd later nog kijken of dit (procedureel) op te knippen is. Mijn inschatting is dat dit wel moet kunnen.

Reactie provincie:

Hieronder nog puntsgewijs in hoofdlijnen wat de provincie aangaf.

Plannen locatie Zalkerveerweg 15

- Sloop en herbouw bespreekbaar, mits goed onderbouwd vanuit onder andere landschap. Dit laatste is ook van belang voor de gewenste schuren (B en C op tekening). De schuren liggen nu uit elkaar. Eerste reactie is dat dit vanuit landschap niet wenselijk is. [Dit hebben we eerder ook al aangegeven: cluster deze schuren.](#)
- Er is nog onderbouwing nodig hoe dit erf tot stand komt gezien vanuit vierkante meters. Wat is de verhouding sloop en nieuwbouw (in m²s)? Betreffende de schuren een verplaatst recht vanuit het bestaande bestemmingsplan voor het landgoed? Of is dit extra planologisch recht?
- In de ogen van de provincie is dit een logischere locatie voor een zorgboerderij/dagbesteding vanwege de bestaande voormalige agrarische bebouwing.

Verplaatsen bestaande bouwvlak (F op tekening):

- Bouwvlak F staat inderdaad een agrarisch bedrijf toe. Uitgaan van een fictieve situatie van de bouw van een agrarisch bedrijf is niet geheel de juiste benaderingswijze. Het mogen starten van een agrarisch bedrijf is van meer afhankelijk (milieuvergunningen met name).
- Er ontbreekt op dit moment nog te veel informatie om te kunnen bepalen of het nieuwe erf onder de noemer 'agrarisch bedrijf' valt. Indien blijkt dat het erf, gezien de functies en de schaal daarvan, eerder onder een maatschappelijke functie valt dan hebben we het in principe over een gebiedsvreemde functie wat normaliter alleen toegestaan wordt in voormalig agrarische bebouwing (VAB / VAB-beleid provincie).
- De locatie waar het bouwvlak naar toe zou worden verplaatst is op dit moment nog onbebouwd. Het betreft een open landschap met specifieke waarden (ook beleidsmatig verwoord in onder andere de provinciale omgevingsvisie). Zonder meer uitruilen van bouwvlak is niet mogelijk, daar zullen extra investeringen en de ruimtelijke kwaliteit voor nodig zijn. Met andere woorden: het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is van toepassing bij verplaatsing. Welk artikel precies kunnen we navragen.



[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 13:46
Aan: [REDACTED] nl
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen
Bijlagen: 20230315_A3_SO_Zalkerveerweg15_Zwolle_eBook.pdf; Aanmeldformulier ruimtelijk initiatief Zalkerveerweg te Zwolle.pdf; Nadere onderbouwing oppervlakte bijgebouwen bij landgoed naast Zalkerveerweg 15.pdf; Onderbouwing zorgboerderij incl. toelichting financiële cijfers.pdf

Hallo [REDACTED]

Dank hiervoor. Een behoorlijk aantal van de genoemde punten is naar mijn mening al voldoende onderbouwd (en eerder goed bevonden door de gemeente) in bijgevoegde documenten. Ken jij al deze documenten al?

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 12:45
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Goedemiddag [REDACTED],

Bedankt voor het overleg van vanmorgen. Fijn om even kennis te hebben gemaakt met je [REDACTED]

Ik heb naar aanleiding van ons overleg beloofd aan te geven wat wij als gemeente op dit moment nodig hebben om het plan verder te krijgen. Die lijst komt deels voort uit de reactie van de provincie op te plannen. Om verder te kunnen moeten we op onderdelen wel de verdiepingsslag maken (bijvoorbeeld het landschapsplan). Alleen op deze wijze kunnen we de provincie ook verleiden om op voorhand uitspraken te doen over de haalbaarheid. Dat hebben we uiteindelijk wel nodig om ook als gemeente perspectief te bieden.

Wat hebben we nodig om verder te kunnen?

- Uitgewerkt plan op basis van planologische uitgangspunten (uitruil bouwvlak, vierkante meters van dit bouwvlak, sloop en nieuwbouw informatie Zalkerveerweg 15, uitruil bestaande locaties beheerschuren naar erf Zalkerveerweg 15). Wat is de wens met betrekking tot de toekomstige planologische situatie? Welke bestemmingen? In welke schaal van functies denken jullie voor het nieuwe erf? Dus wat is de verhouding zorg/dagbesteding/agrarische activiteiten? [REDACTED] valt dit passend te maken binnen ons gemeentelijke beleid voor nevenfuncties?
- In hoofdlijnen uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan waarin o.a. de landschappelijke keuzes worden onderbouwd. Houdt rekening met de landschappelijke waarden zoals omschreven in gemeentelijk en provinciaal beleid.
- Uitwerking beheerschuren Zalkerveerweg 15 + uitwerking nieuw erf (wat zijn de beoogde functies, op welke schaal is het de bedoeling dat dit plaats gaat vinden).

- Het zoekgebied voor een nieuw erf kan worden uitgebreid. Het is niet nodig te focussen op de op dit moment beoogde locaties. Bij de zoektocht moet het landschap leidend zijn. Het erf moet zich voegen in het landschap, dat dient te worden onderbouwd.
- Uitwerking ruimtelijke (of eventueel maatschappelijke) meerwaarde van verplaatsing van het bouwvlak. Wat is per saldo de ruimtelijke kwaliteitswinst? Daar moet namelijk sprake van zijn. Wellicht is er toegevoegde waarde te vinden in het feit dat dit gebied nu als uitloopgebied dient voor Zwolle. Recreatief medegebruik?

Tot slot adviseer ik het plan integraal op te stellen. Dus alle plannen die () spelen voor dit gebied samenvoegen en onderbouwen. Dat helpt ook richting de provincie. We kunnen altijd later nog kijken of dit (procedureel) op te knippen is. Mijn inschatting is dat dit wel moet kunnen.

Reactie provincie:

Hieronder nog puntsgewijs in hoofdlijnen wat de provincie aangaf.

Plannen locatie Zalkerveerweg 15

- Sloop en herbouw bespreekbaar, mits goed onderbouwd vanuit onder andere landschap. Dit laatste is ook van belang voor de gewenste schuren (B en C op tekening). De schuren liggen nu uit elkaar. Eerste reactie is dat dit vanuit landschap niet wenselijk is. [Dit hebben we eerder ook al aangegeven: cluster deze schuren.](#)
- Er is nog onderbouwing nodig hoe dit erf tot stand komt gezien vanuit vierkante meters. Wat is de verhouding sloop en nieuwbouw (in m²s)? Betreffende de schuren een verplaatst recht vanuit het bestaande bestemmingsplan voor het landgoed? Of is dit extra planologisch recht?
- In de ogen van de provincie is dit een logischere locatie voor een zorgboerderij/dagbesteding vanwege de bestaande voormalige agrarische bebouwing.

Verplaatsen bestaande bouwvlak (F op tekening):

- Bouwvlak F staat inderdaad een agrarisch bedrijf toe. Uitgaan van een fictieve situatie van de bouw van een agrarisch bedrijf is niet geheel de juiste benaderingswijze. Het mogen starten van een agrarisch bedrijf is van meer afhankelijk (milieuvergunningen met name).
- Er ontbreekt op dit moment nog te veel informatie om te kunnen bepalen of het nieuwe erf onder de noemer 'agrarisch bedrijf' valt. Indien blijkt dat het erf, gezien de functies en de schaal daarvan, eerder onder een maatschappelijke functie valt dan hebben we het in principe over een gebiedsvreemde functie wat normaliter alleen toegestaan wordt in voormalig agrarische bebouwing (VAB / VAB-beleid provincie).
- De locatie waar het bouwvlak naar toe zou worden verplaatst is op dit moment nog onbebouwd. Het betreft een open landschap met specifieke waarden (ook beleidsmatig verwoord in onder andere de provinciale omgevingsvisie). Zonder meer uitruilen van bouwvlak is niet mogelijk, daar zullen extra investeringen en de ruimtelijke kwaliteit voor nodig zijn. Met andere woorden: het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is van toepassing bij verplaatsing. Welk artikel precies kunnen we navragen.



Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
 Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
 Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED]

Van: [REDACTED] r
Verzonden: donderdag 29 juni 2023 11:07
Aan: [REDACTED] nl
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [REDACTED]

Een deel van de stukken ken ik, maar het deel over de vierkante meters bijvoorbeeld niet. Dankjewel.

De volgende vragen staan voor mij nog open:

1. Wat houdt precies de multifunctionele schuur in?
2. Vierkante meters uitruil agrarische bouwvlak. Blijft het oppervlak van het te verplaatsen bouwvlak gelijk?
3. Ik lees wel zaken over functies voor het nieuwe erf, maar onduidelijk zijn de verhoudingen. Er wordt gesproken over agrarische schuren met locatie dagopvang, maar wat is de verhouding agrarisch vs dagopvang? Hoe zien jullie dit qua bestemming? Tijdens het gesprek gaven jullie aan te kiezen voor een agrarische bestemming (ik lees dat ook in de stukken). De vraag is dan in hoeverre de zorg (bestemmingsplantechnisch) nog als ondergeschikt te zien is. Dan komen we weer op de nevenfunctie-vraag.

Wat betreft het KGO verhaal / maatschappelijke en landschappelijke meerwaarde verplaatsen bouwvlak moeten we het gesprek met de provincie aan. Ik zet de vraag uit of dit mogelijk is.



[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [REDACTED]
[REDACTED]

Van: [REDACTED] .nl>
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 13:46
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo [REDACTED]

Dank hiervoor. Een behoorlijk aantal van de genoemde punten is naar mijn mening al voldoende onderbouwd (en eerder goed bevonden door de gemeente) in bijgevoegde documenten. Ken jij al deze documenten al?

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 12:45

Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Zalkerveerweg 15 - update en benodigheden om verder te kunnen

Goedemiddag [REDACTED],

Bedankt voor het overleg van vanmorgen. Fijn om even kennis te hebben gemaakt met je [REDACTED].

Ik heb naar aanleiding van ons overleg beloofd aan te geven wat wij als gemeente op dit moment nodig hebben om het plan verder te krijgen. Die lijst komt deels voort uit de reactie van de provincie op te plannen. Om verder te kunnen moeten we op onderdelen wel de verdiepingsslag maken (bijvoorbeeld het landschapsplan). Alleen op deze wijze kunnen we de provincie ook verleiden om op voorhand uitspraken te doen over de haalbaarheid. Dat hebben we uiteindelijk wel nodig om ook als gemeente perspectief te bieden.

Wat hebben we nodig om verder te kunnen?

- Uitgewerkt plan op basis van planologische uitgangspunten (uitruil bouwvlak, vierkante meters van dit bouwvlak, sloop en nieuwbouw informatie Zalkerveerweg 15, uitruil bestaande locaties beheerschuren naar erf Zalkerveerweg 15). Wat is de wens met betrekking tot de toekomstige planologische situatie? Welke bestemmingen? In welke schaal van functies denken jullie voor het nieuwe erf? Dus wat is de verhouding zorg/dagbesteding/agrarische activiteiten? [REDACTED] valt dit passend te maken binnen ons gemeentelijke beleid voor nevenfuncties?
- In hoofdlijnen uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan waarin o.a. de landschappelijke keuzes worden onderbouwd. Houdt rekening met de landschappelijke waarden zoals omschreven in gemeentelijk en provinciaal beleid.
- Uitwerking beheerschuren Zalkerveerweg 15 + uitwerking nieuw erf (wat zijn de beoogde functies, op welke schaal is het de bedoeling dat dit plaats gaat vinden).
- Het zoekgebied voor een nieuw erf kan worden uitgebreid. Het is niet nodig te focussen op de op dit moment beoogde locaties. Bij de zoektocht moet het landschap leidend zijn. Het erf moet zich voegen in het landschap, dat dient te worden onderbouwd.
- Uitwerking ruimtelijke (of eventueel maatschappelijke) meerwaarde van verplaatsing van het bouwvlak. Wat is per saldo de ruimtelijke kwaliteitswinst? Daar moet namelijk sprake van zijn. Wellicht is er toegevoegde waarde te vinden in het feit dat dit gebied nu als uitloopgebied dient voor Zwolle. Recreatief medegebruik?

Tot slot adviseer ik het plan integraal op te stellen. Dus alle plannen die (vanuit Van Weeghel) spelen voor dit gebied samenvoegen en onderbouwen. Dat helpt ook richting de provincie. We kunnen altijd later nog kijken of dit (procedureel) op te knippen is. Mijn inschatting is dat dit wel moet kunnen.

Reactie provincie:

Hieronder nog puntsgewijs in hoofdlijnen wat de provincie aangaf.

Plannen locatie Zalkerveerweg 15

- Sloop en herbouw bespreekbaar, mits goed onderbouwd vanuit onder andere landschap. Dit laatste is ook van belang voor de gewenste schuren (B en C op tekening). De schuren liggen nu uit elkaar. Eerste reactie is dat dit vanuit landschap niet wenselijk is. [Dit hebben we eerder ook al aangegeven: cluster deze schuren.](#)
- Er is nog onderbouwing nodig hoe dit erf tot stand komt gezien vanuit vierkante meters. Wat is de verhouding sloop en nieuwbouw (in m²'s)? Betreffende de schuren een verplaatst recht vanuit het bestaande bestemmingsplan voor het landgoed? Of is dit extra planologisch recht?
- In de ogen van de provincie is dit een logischere locatie voor een zorgboerderij/dagbesteding vanwege de bestaande voormalige agrarische bebouwing.

Verplaatsen bestaande bouwvlak (F op tekening):

- Bouwvlak F staat inderdaad een agrarisch bedrijf toe. Uitgaan van een fictieve situatie van de bouw van een agrarisch bedrijf is niet geheel de juiste benaderingswijze. Het mogen starten van een agrarisch bedrijf is van meer afhankelijk (milieuvergunningen met name).
- Er ontbreekt op dit moment nog te veel informatie om te kunnen bepalen of het nieuwe erf onder de noemer 'agrarisch bedrijf' valt. Indien blijkt dat het erf, gezien de functies en de schaal daarvan, eerder onder een maatschappelijke functie valt dan hebben we het in principe over een gebiedsvreemde functie wat normaliter alleen toegestaan wordt in voormalig agrarische bebouwing (VAB / VAB-beleid provincie).
- De locatie waar het bouwvlak naar toe zou worden verplaatst is op dit moment nog onbebouwd. Het betreft een open landschap met specifieke waarden (ook beleidsmatig verwoord in onder andere de provinciale omgevingsvisie). Zonder meer uitruilen van bouwvlak is niet mogelijk, daar zullen extra investeringen en de ruimtelijke kwaliteit voor nodig zijn. Met andere woorden: het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is van toepassing bij verplaatsing. Welk artikel precies kunnen we navragen.

 met vriendelijke groet

Zwolle


Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

 : 

@ 

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 11 juli 2023 09:58
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Voorstel participatie Zonnepark Spoolde

Hoi, wil je proberen deze op te slaan?

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 15:47
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED].nl>
Onderwerp: RE: Voorstel participatie Zonnepark Spoolde

Dag [REDACTED],

Als het goed is hoor ik nog van jou (per mail) wat jullie kiezen aangaande onderstaande. Toch doorgaan (en dus 18 juli de bijeenkomst houden) is natuurlijk een keuze die jullie zelf kunnen maken. Ik vind het in ieder geval wel van belang dat er uiteindelijk wel een participatieverslag komt waarin de opmerkingen van schuingedrukte hieronder zijn meegenomen. Dat wordt onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Daarnaast meld ik nog graag dat we nog wachten op een reactie van de Provincie en dat we als gemeente het definitieve ontwerp (integraal, dus niet alleen landschap) nog moeten vaststellen. Het lijkt me goed dat jullie dit weten, ook met het oog op communicatie richting de aanwezigen op de inloopbijeenkomst. Met andere woorden: het bericht zou moeten zijn dat er nog een laatste, afrondende stap gezet moet worden bij de gemeente en provincie, en dat daarna de afspraken voor de Anterieure Overeenkomst volgen tussen WDO Delta en Gemeente Zwolle.

Hieronder nog een paar vragen van mijn collega [REDACTED]). Tip om hier over na te denken voor 18 juli, want veel van deze vragen zullen jullie moeten kunnen beantwoorden:

- Hoe wordt er gecommuniceerd over deze bijeenkomst? Bij voorkeur ook een uitnodiging naar wijkstichting Spoolderbelangen [REDACTED] en ondernemersvereniging Voorst [REDACTED]
- Het Waterschap Drents Overijsselse Delta wenst in 2025 energieneutraal te zijn. Hoeveel draagt dit plan bij aan de ambitie en is er nog meer nodig dan dit en zijn daar dan ook concrete plannen voor?
- Hoeveel zonnepanelen komen hier en hoeveel gaat dat opleveren?
- Hoe is het inpassingsontwerp tot stand gekomen? Heeft een groep bewoners meegedacht?
- Kan er op de avond door bewoners nog voorstellen gedaan worden voor het inpassingsontwerp?
- Er is een struinpad bedacht. Door wie gaat dit struinpad gebruikt worden? Hoe worden langsrijdende fietsers en wandelaars over het Vreugderijkerpad uitgenodigd om dit struinpad op te gaan?
- Vinden wij als gemeente dat het verlies aan natuur/groen voldoende gecompenseerd wordt met dit inpassingsontwerp of heeft die beoordeling nog niet plaatsgevonden?

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [REDACTED]
@ [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 10:37
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Voorstel participatie Zonnepark Spoolde

Dag [REDACTED]

In de bijlage de reactie van [REDACTED] We kunnen dus verder wat landschap betreft.

Reactie communicatie:

Klopt dat ik nog niet gereageerd heb vanwege de drukte voor de zomer. Maar omdat ik vanaf morgen 2 weken met vakantie ben, reageer ik nu even. Het voorstel is erg summier, en is beslist geen participatieplan, hooguit een onderdeel van de participatieaanpak. Dit is een voorstel voor een enkele communicatieactiviteit. En wat ik daar dan nog in mis is een omschrijving van de fase waarin het project nu verkeert en een analyse van hoe de omgeving erin staat (welke zorgen leven er?, is er verzet?, zijn er aandachtspunten voor het vervolg meegegeven?, etc.) en op basis daarvan wat DWOD te doen staat. Er zijn immers vanaf 2019 al tal van gesprekken en bijeenkomsten geweest. Die activiteiten hebben een opbrengst gehad (inzichten, conclusies, aanbevelingen) en zijn (als het goed is) vertaald in het huidige planvoorstel. Ik kan op basis van het halve A4-tje niet beoordelen of hetgeen nu voorgesteld wordt goed aansluit bij waar de omgeving om vraagt.

Als ik dit zo lees kan ik me wel vinden in zijn opmerkingen. Kunnen jullie hier nog een slag in maken? Ik begrijp dat hierdoor de 18 juli onder druk komt te staan.



[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : [REDACTED]
@ [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 16 juni 2023 12:19
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Voorstel participatie Zonnepark Spoolde

[REDACTED]

Hierbij de opzet voor de participatie voor het project Zonnepark Spoolde. Ik hoor graag of de gemeente zich hier in kan vinden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Omgevingsmanager



Waterschap Drents Overijsselse Delta
Dokter van Deenweg 186, 8025 BM Zwolle
Postbus 60, 8000 AB Zwolle



Volg ons:



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 5 juli 2023 10:09
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Automatische ontvangstbevestiging aanvraag met zaaknummer 2023-018302

Categorieën: Mail opslaan

Ter archivering. Positief advies van de Provincie voor zonnepark Spoolde (Spolderenkweg). Dank!

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



@ [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 5 juli 2023 10:07
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Automatische ontvangstbevestiging aanvraag met zaaknummer 2023-018302

Ha [REDACTED]

Het zonnepark is geprojecteerd in de stadsrandzone van Zwolle aansluitend aan stedelijk gebied. Er is sprake van een trede-2 plan en de landschappelijke inpassing en andere maatregelen zijn voldoende in balans met de ontwikkeling van het zonnepark.

Het plan past in ons provinciaal beleid en als er geen grote wijzigingen doorgevoerd worden, dan mag je dit als een positief advies aanmerken in het kader van vooroverleg.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
Coördinator ruimtelijke plannen

Team RBR | [REDACTED]

Provincie Overijssel | Postbus 10078 | 8000 GB Zwolle



Melding van nieuwe ruimtelijke plannen via Kennisgeving Ruimtelijke Ordening

 [Maak een afspraak voor een gesprek met mij](#)

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 15:24
Aan: [redacted] >
Onderwerp: RE: Automatische ontvangstbevestiging aanvraag met zaaknummer 2023-018302

Dag [redacted],

Zie hieronder. 14 juli zette ik dit verzoek uit. Heb nog niets ontvangen. 18 juli wil het waterschap weer een inloopbijeenkomst organiseren. Zou graag van tevoren weten wat jullie ervan zeggen. Als er wezenlijke bezwaren zijn, dan hoor ik dat zelfs het liefst zo snel mogelijk. De uitnodigingen gaan bijna de deur uit namelijk.

 met vriendelijke groet 

[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

 : [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 juni 2023 16:04
Aan: [redacted] >
Onderwerp: FW: Automatische ontvangstbevestiging aanvraag met zaaknummer 2023-018302

Dag [redacted],
Ik stuur je vraag bij deze door aan [redacted] die doet meestal de aanvragen voor zonneparken.

[redacted] wil jij deze vraag beantwoorden?

Vr groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 juni 2023 16:00
Aan: [redacted] [nl](#) >
Onderwerp: FW: Automatische ontvangstbevestiging aanvraag met zaaknummer 2023-018302

Dag [redacted],

Ter info. Ik heb bijgevoegde aanvraag om een vooroverlegreactie zojuist uitgezet. Gaat om een zonnepark bij de waterzuivering Spoolde. Klopt het dat de doorlooptijd van een dergelijke adviesvraag 2 weken is?

[Redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [Redacted]
@ [Redacted]

Van: [Redacted] >

Verzonden: woensdag 14 juni 2023 15:57

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Automatische ontvangstbevestiging aanvraag met zaaknummer 2023-018302

Van: [Redacted]

Verzonden:

Aan: [Redacted]

CC:

BCC:

Onderwerp: Automatische ontvangstbevestiging aanvraag met zaaknummer 2023-018302

Dit is een automatische ontvangstbevestiging

U heeft het formulier Wro Kennisgeving Ruimtelijke plannen ingediend. Uw zaaknummer is: 2023-018302. Bewaar dit nummer goed.

Als u nog vragen heeft dan kunt u deze mail beantwoorden. Laat wel het zaaknummer 2023-018302 in het onderwerp van de mail staan.

Heeft u ingelogd met DigiD of eHerkenning dan kunt u het formulier terugvinden op [Mijn Overijssel](#).

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 5 juli 2023 10:09
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Automatische ontvangstbevestiging aanvraag met zaaknummer 2023-018302

Categorieën: Mail opslaan

Ter archivering. Positief advies van de Provincie voor zonnepark Spoolde (Spolderenkweg). Dank!

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED]

@: [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 5 juli 2023 10:07
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Automatische ontvangstbevestiging aanvraag met zaaknummer 2023-018302

Ha [REDACTED]

Het zonnepark is geprojecteerd in de stadsrandzone van Zwolle aansluitend aan stedelijk gebied. Er is sprake van een trede-2 plan en de landschappelijke inpassing en andere maatregelen zijn voldoende in balans met de ontwikkeling van het zonnepark.

Het plan past in ons provinciaal beleid en als er geen grote wijzigingen doorgevoerd worden, dan mag je dit als een positief advies aanmerken in het kader van vooroverleg.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
Coördinator ruimtelijke plannen

Team RBR | telefoon [REDACTED]

Provincie Overijssel | Postbus 10078 | 8000 GB Zwolle



Melding van nieuwe ruimtelijke plannen via Kennisgeving Ruimtelijke Ordening

 [Maak een afspraak voor een gesprek met mij](#)

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 15:24

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Automatische ontvangstbevestiging aanvraag met zaaknummer 2023-018302

Dag [redacted]

Zie hieronder. 14 juli zette ik dit verzoek uit. Heb nog niets ontvangen. 18 juli wil het waterschap weer een inloopbijeenkomst organiseren. Zou graag van tevoren weten wat jullie ervan zeggen. Als er wezenlijke bezwaren zijn, dan hoor ik dat zelfs het liefst zo snel mogelijk. De uitnodigingen gaan bijna de deur uit namelijk.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted] n
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

 : [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 14 juni 2023 16:04

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: Automatische ontvangstbevestiging aanvraag met zaaknummer 2023-018302

Dag G [redacted]

Ik stuur je vraag bij deze door aan [redacted] die doet meestal de aanvragen voor zonneparken.

[redacted] wil jij deze vraag beantwoorden?

Vr groet, [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 14 juni 2023 16:00

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: Automatische ontvangstbevestiging aanvraag met zaaknummer 2023-018302

Dag [redacted]

Ter info. Ik heb bijgevoegde aanvraag om een vooroverlegreactie zojuist uitgezet. Gaat om een zonnepark bij de waterzuivering Spoolde. Klopt het dat de doorlooptijd van een dergelijke adviesvraag 2 weken is?

[Redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [Redacted]
@ [Redacted]

Van: [Redacted]

Verzonden: woensdag 14 juni 2023 15:57

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Automatische ontvangstbevestiging aanvraag met zaaknummer 2023-018302

Van: [Redacted] >

Verzonden:

Aan: [Redacted]

CC:

BCC:

Onderwerp: Automatische ontvangstbevestiging aanvraag met zaaknummer 2023-018302

Dit is een automatische ontvangstbevestiging

U heeft het formulier Wro Kennisgeving Ruimtelijke plannen ingediend. Uw zaaknummer is: 2023-018302.
Bewaar dit nummer goed.

Als u nog vragen heeft dan kunt u deze mail beantwoorden. Laat wel het zaaknummer 2023-018302 in het onderwerp van de mail staan.

Heeft u ingelogd met DigiD of eHerkenning dan kunt u het formulier terugvinden op [Mijn Overijssel](#).

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 7 juli 2023 09:32
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Uitnodiging inloopbijeenkomst zonnepark Spoolde
Bijlagen: Zonnepark Spoolde Uitnodiging inloopbijeenkomst.pdf; Inrichtingsontwerp_16_05_23.pdf

Categorieën: Mail opslaan

Goedemorgen,

Zie hieronder en bijlagen, bericht richting [REDACTED]. Uiteraard zijn raadsleden ook welkom. Net zoals bij de Zeven Alleetjes 2 van laatst is het aan hen of ze het de moeite waard vinden om langs te komen.

NB:
Stukken voorlopig alleen voor intern gebruik.



[REDACTED] n
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [REDACTED]
[REDACTED]

Van [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 7 juli 2023 09:30
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Nieuwsbrief/uitnodiging

Goedemorgen,

Zie bijlage en hieronder. Op 18 juli houdt het waterschap een inloopbijeenkomst over het door hen gewenste zonnepark bij de waterzuivering in Spoolde. Dit plan loopt al heel lang (3 jaar). We zijn bijna aan afronding van het voortraject toe (we werken nu naar de anterieure overeenkomst). Het Waterschap wil nog een keer langs de buurt om dit ontwerp vast te kunnen stellen. Heel veel ruimte voor aanpassingen is er in mijn ogen niet meer. Focus van hen ligt op informeren en aanhoren. Het Waterschap heeft al nauw contact met de direct omwonenden. Plannen zijn ook opgesteld in samenspraak met hen. Ik verwacht geen bijzonderheden, maar zeker weten doen we het nooit.

Via deze weg deze 'ter info'. Ik laat het, net zoals bij [REDACTED] aan [REDACTED] ze erbij wil zijn.

NB:
Stukken voorlopig alleen voor intern gebruik.

[Redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [Redacted]
@ [Redacted]

Van [Redacted]

Verzonden: donderdag 6 juli 2023 15:42

[Redacted]

Onderwerp: RE: Nieuwsbrief/uitnodiging

Dag allen,

Helaas stond er een verkeerd telefoonnummer in de brief. Hierbij ontvangt u de juiste versie.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
Managementassistent

Waterschap Drents Overijsselse Delta
Dokter van Deenweg 186, 8025 BM Zwolle
Postbus 60, 8000 AB Zwolle
[Redacted]

Van: [Redacted]

Verzonden: donderdag 6 juli 2023 11:05

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Nieuwsbrief/uitnodiging

Geachte lezer,

Bijgaand document wordt u toegezonden op verzoek van [REDACTED] Ik verwacht u zo voldoende te hebben ingelicht. Voor informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Managementassistent



Waterschap Drents Overijsselse Delta
Dokter van Deenweg 186, 8025 BM Zwolle
Postbus 60, 8000 AB Zwolle
[REDACTED]

Volg ons:



)

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 10 juli 2023 15:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [redacted],

Ik heb een reactie. [redacted] (c.q. de provincie) is op dit moment vooral nog benieuwd naar hoe de gemeente tegen de ontwikkeling aan kijkt en hoe wij eventuele KGO voor ons zien (wat/waar/hoeveel etc.). Ze vindt daarin de voorgeschiedenis (hoe het agrarisch bouwvlak is ontstaan op de huidige plek) belangrijk. Op zich kan ik me wel voorstellen dat ze op zoek is naar een integraal stuk waarin de ontwikkeling ook in perspectief is geplaatst. Uiteindelijk zal ze moeten adviseren op een plan waar we als gemeente ook achter staan, waarbij de focus bij haar vooral op de provinciale belangen ligt.

Mijn voorstel is dat ik voor mezelf even alle informatie verzamel en onderzoek doe naar de historie zodat er een integraal document komt. Vervolgens zal ik proberen om het projectteam hier achter te krijgen. Daarmee kunnen we vervolgens naar de provincie waar de advisering dus toegespitst kan worden op de provinciale belangen (met name KGO naar verwachting).

Kortom: ik zal aan de slag gaan met het document en kom erop terug. Ik durf nog niet aan te geven wanneer we zo ver zijn om naar de provincie te gaan. Ik moet namelijk de tijd vinden op dit op te pakken. Uiteraard doe ik mijn best dit zo snel mogelijk op te pakken en af te ronden.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [redacted]

@ : [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 10 juli 2023 09:03

[redacted] >
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [redacted],

Ik heb destijds direct de vraag uitgezet. Geen reactie. Ik vraag direct nogmaals.

 met vriendelijke groet

Zwolle

Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 juli 2023 12:56

[redacted]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo [redacted]

Heb je al een afspraak met de provincie kunnen inplannen? De vakantietijd nadert.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 juni 2023 11:07

Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [redacted]

Een deel van de stukken ken ik, maar het deel over de vierkante meters bijvoorbeeld niet. Dankjewel.

De volgende vragen staan voor mij nog open:

1. Wat houdt precies de multifunctionele schuur in?
2. Vierkante meters uitruil agrarische bouwvlak. Blijft het oppervlak van het te verplaatsen bouwvlak gelijk?
3. Ik lees wel zaken over functies voor het nieuwe erf, maar onduidelijk zijn de verhoudingen. Er wordt gesproken over agrarische schuren met locatie dagopvang, maar wat is de verhouding agrarisch vs dagopvang? Hoe zien jullie dit qua bestemming? Tijdens het gesprek gaven jullie aan te kiezen voor een agrarische bestemming (ik lees dat ook in de stukken). De vraag is dan in hoeverre de zorg (bestemmingsplantechnisch) nog als ondergeschikt te zien is. Dan komen we weer op de nevenfunctie-vraag.

Wat betreft het KGO verhaal / maatschappelijke en landschappelijke meerwaarde verplaatsen bouwvlak moeten we het gesprek met de provincie aan. Ik zet de vraag uit of dit mogelijk is.

 met vriendelijke groet

Zwolle

Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : ██████████
@ ██████████

Van: ██████████
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 13:46
Aan: ██████████
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo ██████████

Dank hiervoor. Een behoorlijk aantal van de genoemde punten is naar mijn mening al voldoende onderbouwd (en eerder goed bevonden door de gemeente) in bijgevoegde documenten. Ken jij al deze documenten al?

Met vriendelijke groet,
██████████

██████████
██████████

Van: ██████████
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 12:45
Aan: ██████████
CC: ██████████
Onderwerp: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Goedemiddag ██████████

Bedankt voor het overleg van vanmorgen. Fijn om even kennis te hebben gemaakt met je ██████████

Ik heb naar aanleiding van ons overleg beloofd aan te geven wat wij als gemeente op dit moment nodig hebben om het plan verder te krijgen. Die lijst komt deels voort uit de reactie van de provincie op te plannen. Om verder te kunnen moeten we op onderdelen wel de verdiepingsslag maken (bijvoorbeeld het landschapsplan). Alleen op deze wijze kunnen we de provincie ook verleiden om op voorhand uitspraken te doen over de haalbaarheid. Dat hebben we uiteindelijk wel nodig om ook als gemeente perspectief te bieden.

Wat hebben we nodig om verder te kunnen?

- Uitgewerkt plan op basis van planologische uitgangspunten (uitruil bouwvlak, vierkante meters van dit bouwvlak, sloop en nieuwbouw informatie Zalkerveerweg 15, uitruil bestaande locaties beheerschuren naar erf Zalkerveerweg 15). Wat is de wens met betrekking tot de toekomstige planologische situatie? Welke bestemmingen? In welke schaal van functies denken jullie voor het nieuwe erf? Dus wat is de verhouding zorg/dagbesteding/agrarische activiteiten? ██████████ valt dit passend te maken binnen ons gemeentelijke beleid voor nevenfuncties?
- In hoofdlijnen uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan waarin o.a. de landschappelijke keuzes worden onderbouwd. Houdt rekening met de landschappelijke waarden zoals omschreven in gemeentelijk en provinciaal beleid.
- Uitwerking beheerschuren Zalkerveerweg 15 + uitwerking nieuw erf (wat zijn de beoogde functies, op welke schaal is het de bedoeling dat dit plaats gaat vinden).

- Het zoekgebied voor een nieuw erf kan worden uitgebreid. Het is niet nodig te focussen op de op dit moment beoogde locaties. Bij de zoektocht moet het landschap leidend zijn. Het erf moet zich voegen in het landschap, dat dient te worden onderbouwd.
- Uitwerking ruimtelijke (of eventueel maatschappelijke) meerwaarde van verplaatsing van het bouwvlak. Wat is per saldo de ruimtelijke kwaliteitswinst? Daar moet namelijk sprake van zijn. Wellicht is er toegevoegde waarde te vinden in het feit dat dit gebied nu als uitloopgebied dient voor Zwolle. Recreatief medegebruik?

Tot slot adviseer ik het plan integraal op te stellen. Dus alle plannen die (vanuit Van Weeghel) spelen voor dit gebied samenvoegen en onderbouwen. Dat helpt ook richting de provincie. We kunnen altijd later nog kijken of dit (procedureel) op te knippen is. Mijn inschatting is dat dit wel moet kunnen.

Reactie provincie:

Hieronder nog puntsgewijs in hoofdlijnen wat de provincie aangaf.

Plannen locatie Zalkerveerweg 15

- Sloop en herbouw bespreekbaar, mits goed onderbouwd vanuit onder andere landschap. Dit laatste is ook van belang voor de gewenste schuren (B en C op tekening). De schuren liggen nu uit elkaar. Eerste reactie is dat dit vanuit landschap niet wenselijk is. [Dit hebben we eerder ook al aangegeven: cluster deze schuren.](#)
- Er is nog onderbouwing nodig hoe dit erf tot stand komt gezien vanuit vierkante meters. Wat is de verhouding sloop en nieuwbouw (in m²s)? Betreffende de schuren een verplaatst recht vanuit het bestaande bestemmingsplan voor het landgoed? Of is dit extra planologisch recht?
- In de ogen van de provincie is dit een logischere locatie voor een zorgboerderij/dagbesteding vanwege de bestaande voormalige agrarische bebouwing.

Verplaatsen bestaande bouwvlak (F op tekening):

- Bouwvlak F staat inderdaad een agrarisch bedrijf toe. Uitgaan van een fictieve situatie van de bouw van een agrarisch bedrijf is niet geheel de juiste benaderingswijze. Het mogen starten van een agrarisch bedrijf is van meer afhankelijk (milieuvergunningen met name).
- Er ontbreekt op dit moment nog te veel informatie om te kunnen bepalen of het nieuwe erf onder de noemer 'agrarisch bedrijf' valt. Indien blijkt dat het erf, gezien de functies en de schaal daarvan, eerder onder een maatschappelijke functie valt dan hebben we het in principe over een gebiedsvreemde functie wat normaliter alleen toegestaan wordt in voormalig agrarische bebouwing (VAB / VAB-beleid provincie).
- De locatie waar het bouwvlak naar toe zou worden verplaatst is op dit moment nog onbebouwd. Het betreft een open landschap met specifieke waarden (ook beleidsmatig verwoord in onder andere de provinciale omgevingsvisie). Zonder meer uitruilen van bouwvlak is niet mogelijk, daar zullen extra investeringen en de ruimtelijke kwaliteit voor nodig zijn. Met andere woorden: het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is van toepassing bij verplaatsing. Welk artikel precies kunnen we navragen.



Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
 Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
 Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [redacted]
 @ : [redacted]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 12 juli 2023 14:37
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: procestappen 2e fase landgoed

Dag [REDACTED]

Bedankt voor het doorsturen. Het stappenplan had ik gezien, de mail nog niet. Ik bespreek dit intern. Lastig, die wisselingen in projectleiders...

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

 [REDACTED]
 [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 12 juli 2023 14:27
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED] nl>
Onderwerp: FW: procestappen 2e fase landgoed

Hallo [REDACTED]

Dank voor je mail. Wij snappen dat het voor jou ook lastig is, en hebben daar zeker begrip voor. Anderzijds zitten initiatiefnemers nu al zolang in dit proces, wat veel heeft gekost, en waarbij al veel tegenslagen zijn geweest. Hierbij moeten zij ook keuzes maken. Komt bij dat wij de komende 6 weken ook niet veel meer kunnen doen, gezien de vakantietijd die er bijna is. De komende week ben ik nog wel beschikbaar voor vragen. Daarna ben ik met vakantie.

Overigens verbaast het ons dat jullie inhoudelijk nog akkoord moeten gaan. Wij hadden begrepen dat jullie ambtelijk al akkoord waren. Daarna kregen wij ook onderstaande mail, met deze meegestuurde bijlage.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: woensdag 12 april 2023 14:14
Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED] >

Onderwerp: procestappen 2e fase landgoed

Dag [REDACTED]

Bijgaand een overzicht van de processtappen die door gemeente en jullie gezet moeten worden om tot realisatie van de tweede fase te komen.

Het kan zijn dat er bij de bestuurlijke stap nog een wijziging komt, ik vind het lastig in te schatten wat er qua besluit nodig is voor college en/of raad. Zodra daar mee duidelijkheid in komt laat ik dat weten.

Als jullie vragen hebben, dan hoor ik dat graag.

Groet Bonnie



[REDACTED]
Projectleider gemeente Zwolle
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 12 juli 2023 14:12
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hoi [REDACTED]

Dank voor je reactie. Eerlijk gezegd ook al wel rekening mee gehouden. Ik had graag gezien dat jullie me wat tegemoet kunnen komen zodat ik dit goed door de 'ambtelijke molen' kan krijgen, maar ik ga het nu doen met wat ik heb. De kans is groot dat ik me weer meld met vragen/aanvullingen. We zien dan wel even hoe verder.

Ik ga wat ik nu heb opnieuw inbrengen bij ons intern overleg, zodat we hier vanuit de gemeente beleidsmatig een klap op kunnen geven. Dat is nu namelijk nog niet gebeurd. We kunnen dan de procesbrief uit doen en afspraken maken over de kostenverantwoording. We kunnen het plan dan verder uitwerken via ons projectteam (landschappelijke uitgangspunten, nevenfunctie/volwaarde functies nader onderzoeken). In deze uitwerking zit ook het KGO verhaal. We hebben tenslotte de provincie ook nodig uiteindelijk. Ik zal [REDACTED] eens vragen op basis waarvan ze tot de conclusie komt dat dit KGO is en in welke orde van grote dan moet worden gedacht.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

 : [REDACTED]
 : [REDACTED]!

Van: [REDACTED] n|>
Verzonden: woensdag 12 juli 2023 13:34
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo [REDACTED],

Hieronder in **rode tekst**, onze reactie/antwoorden.

Groet,
[REDACTED]

Ik heb een start gemaakt met het document voor Zalkerveerweg 15 waarin ik het plan + standpunt gemeente probeer te verwoorden. Dit dient vervolgens als document voor de provincie om een (in eerste instantie informeel) advies te geven. Naar aanleiding van het opstellen merk ik dat wij (en uiteindelijk ook de provincie) ook vanuit jullie nog een basis nodig hebben. Waar ik eigenlijk eerder al om vroeg. Één integraal document vanuit jullie zijde, van het totaalplan. Zie het als een soort opmaat richting een ruimtelijke onderbouwing die voor de procedure nodig is. Wat voor nu in mijn ogen vooral ontbreekt:

- Onderbouwing oppervlaktes bebouwing en oppervlakte te verplaatsen agrarisch bouwvlak dat uitgeruild wordt. Dit eerste is al een document van, dus dat kan onderdeel worden.

De oppervlaktes aan de woonzijde, zijn reeds goed onderbouwd in een document.

Wat betreft het bedrijfsdeel -> het huidige agrarische bouwblok is circa 0,60 hectare. Het nieuwe bouwblok zal ongeveer dezelfde afmetingen hebben. In het inrichtingsplan is aangegeven dat er sprake is van 1000 m2 aan bedrijfsbebouwing. 400 m2 ten aanzien van dagopvang en 600 m2 ten behoeve van het agrarische bedrijf. Hier staat bij dat het voornamelijk opslag van machines en hooi betreft. Daarbij iets ruimte om op kleinschalige wijze vee te houden, voor de dagopvang. Het betreft een gemengd bedrijf, zoals in het bedrijfsplan is onderbouwd, welke vraagt om een agrarische bestemming (met de aanduiding zorg).

- Onderbouwing oppervlaktes nieuwe erf, afgezet tegen de bestaande bestemmingsplanregels voor een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten. Er is een onderbouwing nodig dat het toekomstig erf inderdaad agrarisch is en dat de zorgcomponent inderdaad ondergeschikt is. Het gaat dan echt om of het volgens het bestemmingsplan als een nevenactiviteit kan worden gezien (dus niet direct vanuit inkomsten geredeneerd).

Dat is hier nooit het uitgangspunt geweest. In al die jaren niet (ook niet in het veel grotere, eerdere plan). Het is een gemengd bedrijf.

- Er is al een landschappelijke inpassing, maar nog geen (ook tekstueel) onderbouwd inpassingsplan dat langs de (landschappelijke) beleidsambities van de gemeente en de provincie is gelegd. Ik acht overigens de kans groot dat mijn collega's pleiten voor clustering van bebouwing (dus niet vrij liggend zoals nu is beoogd). Ik las dat al ergens. Jullie kunnen hier alvast rekening mee houden.

Dit punt over clustering hebben we al vaak besproken met de gemeente. Aan de zijde van de weg van het woongedeelte is gezamenlijk de conclusie getrokken dat het vanuit het gebruik (en positionering bouwvlak woning) niet wenselijk is dat alle bebouwing naast elkaar komt te staan. We hebben vorig jaar afgesproken dat er naar de positie van de nieuwe woning en ontsluiting gekeken werd, met daarbij een aanpassing waardoor er een clustering ontstaat tussen één schuur en woning. Dat is vervolgens verwerkt en akkoord bevonden. Overigens: zoals nu vergund en bestemd bij het landgoed, worden de schuren juist heel verspreid gerealiseerd. In het voorliggende plan is al veel meer sprake van clustering. Dit betreft een verbetering.

Voor het bedrijfserf is hierin dit jaar nog een slag gemaakt, en zijn de gebouwen compact geclusterd.

Wat betreft een nadere tekstuele onderbouwing. De plannen zijn nu al onderbouwd vanuit landschap. Hierin is ook de uitgangspuntennotitie van de gemeente meegenomen. Uiteraard kan het uitgebreider, maar de initiatiefnemers hebben nu al zoveel kosten gemaakt, en al zoveel tijd verloren, dat we niet nu voor de zoveelste keer zaken nader willen doen. Wij willen eerst meer zekerheid. De gemeente heeft al eerder aangegeven (ambtelijk) in principe akkoord te zijn, nu willen we dat ook horen van de provincie (met het eerdere grotere plan hebben ze al weleens aangegeven mee te willen werken, onder voorwaarden). Wat is betreft is de onderbouwing ruim voldoende, om nu weer een oordeel te geven, naar onze mening (juist nu steeds meer wordt gestuurd op voorkant-samenwerking in een vroeg stadium).

- Graag onderbouwen waar de onderhoudsschuur en multifunctionele schuur voor worden gebruikt (c.q. relatie met het landgoed). Wat houdt multifunctioneel in?

Het multifunctionele gebouw is met name bedoeld voor kantoorruimte. In het huidige bestemmingsplan is overigens reeds vastgelegd dat maximaal 300 m2 (ook in bijgebouwen) mag worden gebruikt voor bedrijven- en beroepen aan huis.

- Zoals bekend ziet de provincie het verplaatsen van het bouwvlak als KGO. Ik ben benieuwd of jullie hier al een idee bij hebben hoe jullie dit in zouden kunnen vullen. Wat kunnen jullie in dit gebied m.b.t. landschappelijke/maatschappelijke/recreatieve meerwaarde? Aanleg natuur? Aanleg wandelpaden? Provincie ziet graag een voorstel vanuit jullie.

Hiervoor wilden wij juist het overleg. In onze beleving is het de verplaatsing van een bestaand agrarisch bouwvlak, naar een betere plek (landschappelijk en ook qua woongenot omwonenden). Er ontstaat dus juist een ruimtelijk betere situatie, met ook nog een maatschappelijke component. De vraag is hoe de provincie dit plan gaat afwegen op basis van de Omgevingsverordening. Aan welke artikelen. En waaruit wordt dan afgeleid dat een extra KGO inspanning nodig is? En aan welke orde van grootte moeten we denken, als dit echt nodig is. Het afwaarderen van gronden en aanleg wandelpaden zat juist in het grotere plan. Deze waren juist ter compensatie van extra woningen (eigenlijk andersom), en niet ter compensatie van de zorgboerderij.

Zoals je hieronder al aangaf zijn er inderdaad al een aantal documenten voor handen, dus het zal ook deels samenvoegen zijn. Bovenstaande is er, zoals ik het kan zien, nog niet of nog niet volledig.

Er zijn vier documenten, die voor nu (naar onze mening), prima in samenhang gelezen kunnen worden. Zoals gezegd heeft het proces van de afgelopen jaren al tot hoge kosten geleid, en steeds gaan we weer stapjes terug, als we denken dat we juist een stap verder zijn. Uiteraard gaan we dit doen, in de volgende fase. Komt bij dat we nu bijna in vakantietijd zitten. Voor de vakantie gaat dit ook niet meer lukken, dus dan zou alles vanaf nu weer 2 maanden stil liggen.

Ondertussen werk ik verder aan het benoemde integrale document met het standpunt vanuit de gemeente, waarmee ik straks naar de provincie kan. Zou tegen die tijd dan ook graag jullie document hebben.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

Van: [Redacted]

Verzonden: [Redacted]

Aan: [Redacted] [nl](#)

CC: [Redacted]

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigheden om verder te kunnen

Dag [Redacted]

Ik heb een start gemaakt met het document voor Zalkerveerweg 15 waarin ik het plan + standpunt gemeente probeer te verwoorden. Dit dient vervolgens als document voor de provincie om een (in eerste instantie informeel) advies te geven. Naar aanleiding van het opstellen merk ik dat wij (en uiteindelijk ook de provincie) ook vanuit jullie nog een basis nodig hebben. Waar ik eigenlijk eerder al om vroeg. Één integraal document vanuit jullie zijde, van het totaalplan. Zie het als een soort opmaat richting een ruimtelijke onderbouwing die voor de procedure nodig is. Wat voor nu in mijn ogen vooral ontbreekt:

- Onderbouwing oppervlaktes bebouwing en oppervlakte te verplaatsen agrarisch bouwvlak dat uitgeruid wordt. Dit eerste is al een document van, dus dat kan onderdeel worden.
- Onderbouwing oppervlaktes nieuwe erf, afgezet tegen de bestaande bestemmingsplanregels voor een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten. Er is een onderbouwing nodig dat het toekomstig erf inderdaad agrarisch is en dat de zorgcomponent inderdaad ondergeschikt is. Het gaat dan echt om of het volgens het bestemmingsplan als een nevenactiviteit kan worden gezien (dus niet direct vanuit inkomsten geredeneerd).
- Er is al een landschappelijke inpassing, maar nog geen (ook tekstueel) onderbouwd inpassingsplan dat langs de (landschappelijke) beleidsambities van de gemeente en de provincie is gelegd. Ik acht overigens de kans groot dat mijn collega's pleiten voor clustering van bebouwing (dus niet vrij liggend zoals nu is beoogd). Ik las dat al ergens. Jullie kunnen hier alvast rekening mee houden.
- Graag onderbouwen waar de onderhoudsschuur en multifunctionele schuur voor worden gebruikt (c.q. relatie met het landgoed). Wat houdt multifunctioneel in?
- Zoals bekend ziet de provincie het verplaatsen van het bouwvlak als KGO. Ik ben benieuwd of jullie hier al een idee bij hebben hoe jullie dit in zouden kunnen vullen. Wat kunnen jullie in dit gebied m.b.t. landschappelijke/maatschappelijke/recreatieve meerwaarde? Aanleg natuur? Aanleg wandelpaden? Provincie ziet graag een voorstel vanuit jullie.

Zoals je hieronder al aangaf zijn er inderdaad al een aantal documenten voor handen, dus het zal ook deels samenvoegen zijn. Bovenstaande is er, zoals ik het kan zien, nog niet of nog niet volledig.

Ondertussen werk ik verder aan het benoemde integrale document met het standpunt vanuit de gemeente, waarmee ik straks naar de provincie kan. Zou tegen die tijd dan ook graag jullie document hebben.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [Redacted]
@ [Redacted]

Van: [Redacted] >

Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 13:46

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted] >

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo [Redacted]

Dank hiervoor. Een behoorlijk aantal van de genoemde punten is naar mijn mening al voldoende onderbouwd (en eerder goed bevonden door de gemeente) in bijgevoegde documenten. Ken jij al deze documenten al?

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 12:45

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]

Onderwerp: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Goedemiddag [Redacted],

Bedankt voor het overleg van vanmorgen. Fijn om even kennis te hebben gemaakt met je [Redacted]

Ik heb naar aanleiding van ons overleg beloofd aan te geven wat wij als gemeente op dit moment nodig hebben om het plan verder te krijgen. Die lijst komt deels voort uit de reactie van de provincie op te plannen. Om verder te kunnen moeten we op onderdelen wel de verdiepingsslag maken (bijvoorbeeld het landschapsplan). Alleen op deze wijze kunnen we de provincie ook verleiden om op voorhand uitspraken te doen over de haalbaarheid. Dat hebben we uiteindelijk wel nodig om ook als gemeente perspectief te bieden.

Wat hebben we nodig om verder te kunnen?

- Uitgewerkt plan op basis van planologische uitgangspunten (uitruil bouwvlak, vierkante meters van dit bouwvlak, sloop en nieuwbouw informatie Zalkerveerweg 15, uitruil bestaande locaties beheerschuren naar erf Zalkerveerweg 15). Wat is de wens met betrekking tot de toekomstige planologische situatie? Welke bestemmingen? In welke schaal van functies denken jullie voor het nieuwe erf? Dus wat is de verhouding zorg/dagbesteding/agrarische activiteiten? [REDACTED] valt dit passend te maken binnen ons gemeentelijke beleid voor nevenfuncties?
- In hoofdlijnen uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan waarin o.a. de landschappelijke keuzes worden onderbouwd. Houdt rekening met de landschappelijke waarden zoals omschreven in gemeentelijk en provinciaal beleid.
- Uitwerking beheerschuren Zalkerveerweg 15 + uitwerking nieuw erf (wat zijn de beoogde functies, op welke schaal is het de bedoeling dat dit plaats gaat vinden).
- Het zoekgebied voor een nieuw erf kan worden uitgebreid. Het is niet nodig te focussen op de op dit moment beoogde locaties. Bij de zoektocht moet het landschap leidend zijn. Het erf moet zich voegen in het landschap, dat dient te worden onderbouwd.
- Uitwerking ruimtelijke (of eventueel maatschappelijke) meerwaarde van verplaatsing van het bouwvlak. Wat is per saldo de ruimtelijke kwaliteitswinst? Daar moet namelijk sprake van zijn. Wellicht is er toegevoegde waarde te vinden in het feit dat dit gebied nu als uitloopgebied dient voor Zwolle. Recreatief medegebruik?

Tot slot adviseer ik het plan integraal op te stellen. Dus alle plannen die (vanuit Van Weeghel) spelen voor dit gebied samenvoegen en onderbouwen. Dat helpt ook richting de provincie. We kunnen altijd later nog kijken of dit (procedureel) op te knippen is. Mijn inschatting is dat dit wel moet kunnen.

Reactie provincie:

Hieronder nog puntsgewijs in hoofdlijnen wat de provincie aangaft.

Plannen locatie Zalkerveerweg 15

- Sloop en herbouw bespreekbaar, mits goed onderbouwd vanuit onder andere landschap. Dit laatste is ook van belang voor de gewenste schuren (B en C op tekening). De schuren liggen nu uit elkaar. Eerste reactie is dat dit vanuit landschap niet wenselijk is. [Dit hebben we eerder ook al aangegeven: cluster deze schuren.](#)
- Er is nog onderbouwing nodig hoe dit erf tot stand komt gezien vanuit vierkante meters. Wat is de verhouding sloop en nieuwbouw (in m²'s)? Betreffende de schuren een verplaatst recht vanuit het bestaande bestemmingsplan voor het landgoed? Of is dit extra planologisch recht?
- In de ogen van de provincie is dit een logischere locatie voor een zorgboerderij/dagbesteding vanwege de bestaande voormalige agrarische bebouwing.

Verplaatsen bestaande bouwvlak (F op tekening):

- Bouwvlak F staat inderdaad een agrarisch bedrijf toe. Uitgaan van een fictieve situatie van de bouw van een agrarisch bedrijf is niet geheel de juiste benaderingswijze. Het mogen starten van een agrarisch bedrijf is van meer afhankelijk (milieuvergunningen met name).
- Er ontbreekt op dit moment nog te veel informatie om te kunnen bepalen of het nieuwe erf onder de noemer 'agrarisch bedrijf' valt. Indien blijkt dat het erf, gezien de functies en de schaal daarvan, eerder onder een maatschappelijke functie valt dan hebben we het in principe over een gebiedsvreemde functie wat normaliter alleen toegestaan wordt in voormalig agrarische bebouwing (VAB / VAB-beleid provincie).
- De locatie waar het bouwvlak naar toe zou worden verplaatst is op dit moment nog onbebouwd. Het betreft een open landschap met specifieke waarden (ook beleidsmatig verwoord in onder andere de provinciale omgevingsvisie). Zonder meer uitruilen van bouwvlak is niet mogelijk, daar zullen extra investeringen en de ruimtelijke kwaliteit voor nodig zijn. Met andere woorden: het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is van toepassing bij verplaatsing. Welk artikel precies kunnen we navragen.

Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 12 juli 2023 14:27
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: procestappen 2e fase landgoed
Bijlagen: 040423_Stappenplan proces Zalkerveerweg 15.docx

Hallo [REDACTED],

Dank voor je mail. Wij snappen dat het voor jou ook lastig is, en hebben daar zeker begrip voor. Anderzijds zitten initiatiefnemers nu al zolang in dit proces, wat veel heeft gekost, en waarbij al veel tegenslagen zijn geweest. Hierbij moeten zij ook keuzes maken. Komt bij dat wij de komende 6 weken ook niet veel meer kunnen doen, gezien de vakantietijd die er bijna is. De komende week ben ik nog wel beschikbaar voor vragen. Daarna ben ik met vakantie.

Overigens verbaast het ons dat jullie inhoudelijk nog akkoord moeten gaan. Wij hadden begrepen dat jullie ambtelijk al akkoord waren. Daarna kregen wij ook onderstaande mail, met deze meegestuurde bijlage.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 12 april 2023 14:14
Aan: [REDACTED] >
CC: [REDACTED] >
Onderwerp: procestappen 2e fase landgoed

Dag [REDACTED],
Bijgaand een overzicht van de processtappen die door gemeente en jullie gezet moeten worden om tot realisatie van de tweede fase te komen.
Het kan zijn dat er bij de bestuurlijke stap nog een wijziging komt, ik vind het lastig in te schatten wat er qua besluit nodig is voor college en/of raad. Zodra daar mee duidelijkheid in komt laat ik dat weten.
Als jullie vragen hebben, dan hoor ik dat graag.
Groet [REDACTED]

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Projectleider gemeente Zwolle
[REDACTED]

)

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 12 juli 2023 13:34
Aan: [REDACTED].nl
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo [REDACTED]

Hieronder in **rode tekst**, onze reactie/antwoorden.

Groet,
[REDACTED]

Ik heb een start gemaakt met het document voor Zalkerveerweg 15 waarin ik het plan + standpunt gemeente probeer te verwoorden. Dit dient vervolgens als document voor de provincie om een (in eerste instantie informeel) advies te geven. Naar aanleiding van het opstellen merk ik dat wij (en uiteindelijk ook de provincie) ook vanuit jullie nog een basis nodig hebben. Waar ik eigenlijk eerder al om vroeg. Één integraal document vanuit jullie zijde, van het totaalplan. Zie het als een soort opmaat richting een ruimtelijke onderbouwing die voor de procedure nodig is. Wat voor nu in mijn ogen vooral ontbreekt:

- Onderbouwing oppervlaktes bebouwing en oppervlakte te verplaatsen agrarisch bouwvlak dat uitgeruild wordt. Dit eerste is al een document van, dus dat kan onderdeel worden.

De oppervlaktes aan de woonzijde, zijn reeds goed onderbouwd in een document.

Wat betreft het bedrijfsdeel -> het huidige agrarische bouwblok is circa 0,60 hectare. Het nieuwe bouwblok zal ongeveer dezelfde afmetingen hebben. In het inrichtingsplan is aangegeven dat er sprake is van 1000 m2 aan bedrijfsbebouwing. 400 m2 ten aanzien van dagopvang en 600 m2 ten behoeve van het agrarische bedrijf. Hier staat bij dat het voornamelijk opslag van machines en hooi betreft. Daarbij iets ruimte om op kleinschalige wijze vee te houden, voor de dagopvang. Het betreft een gemengd bedrijf, zoals in het bedrijfsplan is onderbouwd, welke vraagt om een agrarische bestemming (met de aanduiding zorg).

- Onderbouwing oppervlaktes nieuwe erf, afgezet tegen de bestaande bestemmingsplanregels voor een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten. Er is een onderbouwing nodig dat het toekomstig erf inderdaad agrarisch is en dat de zorgcomponent inderdaad ondergeschikt is. Het gaat dan echt om of het volgens het bestemmingsplan als een nevenactiviteit kan worden gezien (dus niet direct vanuit inkomsten geredeneerd).

Dat is hier nooit het uitgangspunt geweest. In al die jaren niet (ook niet in het veel grotere, eerdere plan). Het is een gemengd bedrijf.

- Er is al een landschappelijke inpassing, maar nog geen (ook tekstueel) onderbouwd inpassingsplan dat langs de (landschappelijke) beleidsambities van de gemeente en de provincie is gelegd. Ik acht overigens de kans groot dat mijn collega's pleiten voor clustering van bebouwing (dus niet vrij liggend zoals nu is beoogd). Ik las dat al ergens. Jullie kunnen hier alvast rekening mee houden.

Dit punt over clustering hebben we al vaak besproken met de gemeente. Aan de zijde van de weg van het woongedeelte is gezamenlijk de conclusie getrokken dat het vanuit het gebruik (en positionering bouwkaavel woning) niet wenselijk is dat alle bebouwing naast elkaar komt te staan. We hebben vorig jaar afgesproken dat er naar de positie van de nieuwe woning en ontsluiting gekeken werd, met daarbij een aanpassing waardoor er een clustering ontstaat tussen één schuur en woning. Dat is vervolgens verwerkt en akkoord bevonden. Overigens: zoals nu vergund en bestemd bij het landgoed, worden de schuren juist heel verspreid gerealiseerd. In het voorliggende plan is al veel meer sprake van clustering. Dit betreft een verbetering.

Voor het bedrijfserf is hierin dit jaar nog een slag gemaakt, en zijn de gebouwen compact geclusterd.

Wat betreft een nadere tekstuele onderbouwing. De plannen zijn nu al onderbouwd vanuit landschap. Hierin is ook de uitgangspuntennotitie van de gemeente meegenomen. Uiteraard kan het uitgebreider, maar de initiatiefnemers hebben nu al zoveel kosten gemaakt, en al zoveel tijd verloren, dat we niet nu voor de zoveelste keer zaken nader willen doen. Wij willen eerst meer zekerheid. De gemeente heeft al eerder aangegeven (ambtelijk) in principe akkoord te zijn, nu willen we dat ook horen van de provincie (met het eerdere grotere plan hebben ze al weleens aangegeven mee te willen werken, onder voorwaarden). Wat is betreft is de onderbouwing ruim voldoende, om nu weer een oordeel te geven, naar onze mening (juist nu steeds meer wordt gestuurd op voorkant-samenwerking in een vroeg stadium).

- Graag onderbouwen waar de onderhoudsschuur en multifunctionele schuur voor worden gebruikt (c.q. relatie met het landgoed). Wat houdt multifunctioneel in?

Het multifunctionele gebouw is met name bedoeld voor kantoorruimte. In het huidige bestemmingsplan is overigens reeds vastgelegd dat maximaal 300 m2 (ook in bijgebouwen) mag worden gebruikt voor bedrijven- en beroepen aan huis.

- Zoals bekend ziet de provincie het verplaatsen van het bouwvlak als KGO. Ik ben benieuwd of jullie hier al een idee bij hebben hoe jullie dit in zouden kunnen vullen. Wat kunnen jullie in dit gebied m.b.t. landschappelijke/maatschappelijke/recreatieve meerwaarde? Aanleg natuur? Aanleg wandelpaden? Provincie ziet graag een voorstel vanuit jullie.

Hiervoor wilden wij juist het overleg. In onze beleving is het de verplaatsing van een bestaand agrarisch bouwvlak, naar een betere plek (landschappelijk en ook qua woongenot omwonenden). Er ontstaat dus juist een ruimtelijk betere situatie, met ook nog een maatschappelijke component. De vraag is hoe de provincie dit plan gaat afwegen op basis van de Omgevingsverordening. Aan welke artikelen. En waaruit wordt dan afgeleid dat een extra KGO inspanning nodig is? En aan welke orde van grootte moeten we denken, als dit echt nodig is. Het afwaarderen van gronden en aanleg wandelpaden zat juist in het grotere plan. Deze waren juist ter compensatie van extra woningen (eigenlijk andersom), en niet ter compensatie van de zorgboerderij.

Zoals je hieronder al aangaf zijn er inderdaad al een aantal documenten voor handen, dus het zal ook deels samenvoegen zijn. Bovenstaande is er, zoals ik het kan zien, nog niet of nog niet volledig.

Er zijn vier documenten, die voor nu (naar onze mening), prima in samenhang gelezen kunnen worden. Zoals gezegd heeft het proces van de afgelopen jaren al tot hoge kosten geleid, en steeds gaan we weer stapjes terug, als we denken dat we juist een stap verder zijn. Uiteraard gaan we dit doen, in de volgende fase. Komt bij dat we nu bijna in vakantietijd zitten. Voor de vakantie gaat dit ook niet meer lukken, dus dan zou alles vanaf nu weer 2 maanden stil liggen.

Ondertussen werk ik verder aan het benoemde integrale document met het standpunt vanuit de gemeente, waarmee ik straks naar de provincie kan. Zou tegen die tijd dan ook graag jullie document hebben.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Van: [Redacted]

Verzonden: woensdag 12 juli 2023 11:48

Aan: [Redacted] nl

CC: [Redacted]

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigheden om verder te kunnen

Dag [Redacted],

Ik heb een start gemaakt met het document voor Zalkerveerweg 15 waarin ik het plan + standpunt gemeente probeer te verwoorden. Dit dient vervolgens als document voor de provincie om een (in eerste instantie informeel) advies te geven. Naar aanleiding van het opstellen merk ik dat wij (en uiteindelijk ook de provincie) ook vanuit jullie nog een basis nodig hebben. Waar ik eigenlijk eerder al om vroeg. Één integraal document vanuit jullie zijde, van het totaalplan. Zie het als een soort opmaat richting een ruimtelijke onderbouwing die voor de procedure nodig is. Wat voor nu in mijn ogen vooral ontbreekt:

- Onderbouwing oppervlaktes bebouwing en oppervlakte te verplaatsen agrarisch bouwvlak dat uitgeruild wordt. Dit eerste is al een document van, dus dat kan onderdeel worden.
- Onderbouwing oppervlaktes nieuwe erf, afgezet tegen de bestaande bestemmingsplanregels voor een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten. Er is een onderbouwing nodig dat het toekomstig erf inderdaad agrarisch is en dat de zorgcomponent inderdaad ondergeschikt is. Het gaat dan echt om of het volgens het bestemmingsplan als een nevenactiviteit kan worden gezien (dus niet direct vanuit inkomsten geredeneerd).
- Er is al een landschappelijke inpassing, maar nog geen (ook tekstueel) onderbouwd inpassingsplan dat langs de (landschappelijke) beleidsambities van de gemeente en de provincie is gelegd. Ik acht overigens de kans groot dat mijn collega's pleiten voor clustering van bebouwing (dus niet vrij liggend zoals nu is beoogd). Ik las dat al ergens. Jullie kunnen hier alvast rekening mee houden.
- Graag onderbouwen waar de onderhoudschuur en multifunctionele schuur voor worden gebruikt (c.q. relatie met het landgoed). Wat houdt multifunctioneel in?
- Zoals bekend ziet de provincie het verplaatsen van het bouwvlak als KGO. Ik ben benieuwd of jullie hier al een idee bij hebben hoe jullie dit in zouden kunnen vullen. Wat kunnen jullie in dit gebied m.b.t. landschappelijke/maatschappelijke/recreatieve meerwaarde? Aanleg natuur? Aanleg wandelpaden? Provincie ziet graag een voorstel vanuit jullie.

Zoals je hieronder al aangaf zijn er inderdaad al een aantal documenten voor handen, dus het zal ook deels samenvoegen zijn. Bovenstaande is er, zoals ik het kan zien, nog niet of nog niet volledig.

Ondertussen werk ik verder aan het benoemde integrale document met het standpunt vanuit de gemeente, waarmee ik straks naar de provincie kan. Zou tegen die tijd dan ook graag jullie document hebben.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

 : [Redacted]

@ [Redacted]

[Redacted]
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 13:46

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo [Redacted]

Dank hiervoor. Een behoorlijk aantal van de genoemde punten is naar mijn mening al voldoende onderbouwd (en eerder goed bevonden door de gemeente) in bijgevoegde documenten. Ken jij al deze documenten al?

Met vriendelijke groet,
[Redacted]

[REDACTED]

Van [REDACTED] >

Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 12:45

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Zalkerveerweg 15 - update en benodigheden om verder te kunnen

Goedemiddag [REDACTED],

Bedankt voor het overleg van vanmorgen. Fijn om even kennis te hebben gemaakt met je [REDACTED].

Ik heb naar aanleiding van ons overleg beloofd aan te geven wat wij als gemeente op dit moment nodig hebben om het plan verder te krijgen. Die lijst komt deels voort uit de reactie van de provincie op te plannen. Om verder te kunnen moeten we op onderdelen wel de verdiepingsslag maken (bijvoorbeeld het landschapsplan). Alleen op deze wijze kunnen we de provincie ook verleiden om op voorhand uitspraken te doen over de haalbaarheid. Dat hebben we uiteindelijk wel nodig om ook als gemeente perspectief te bieden.

Wat hebben we nodig om verder te kunnen?

- Uitgewerkt plan op basis van planologische uitgangspunten (uitruil bouwvlak, vierkante meters van dit bouwvlak, sloop en nieuwbouw informatie Zalkerveerweg 15, uitruil bestaande locaties beheerschuren naar erf Zalkerveerweg 15). Wat is de wens met betrekking tot de toekomstige planologische situatie? Welke bestemmingen? In welke schaal van functies denken jullie voor het nieuwe erf? Dus wat is de verhouding zorg/dagbesteding/agrarische activiteiten? [REDACTED] dit passend te maken binnen ons gemeentelijke beleid voor nevenfuncties?
- In hoofdlijnen uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan waarin o.a. de landschappelijke keuzes worden onderbouwd. Houdt rekening met de landschappelijke waarden zoals omschreven in gemeentelijk en provinciaal beleid.
- Uitwerking beheerschuren Zalkerveerweg 15 + uitwerking nieuw erf (wat zijn de beoogde functies, op welke schaal is het de bedoeling dat dit plaats gaat vinden).
- Het zoekgebied voor een nieuw erf kan worden uitgebreid. Het is niet nodig te focussen op de op dit moment beoogde locaties. Bij de zoektocht moet het landschap leidend zijn. Het erf moet zich voegen in het landschap, dat dient te worden onderbouwd.
- Uitwerking ruimtelijke (of eventueel maatschappelijke) meerwaarde van verplaatsing van het bouwvlak. Wat is per saldo de ruimtelijke kwaliteitswinst? Daar moet namelijk sprake van zijn. Wellicht is er toegevoegde waarde te vinden in het feit dat dit gebied nu als uitloopgebied dient voor Zwolle. Recreatief medegebruik?

Tot slot adviseer ik het plan integraal op te stellen. Dus alle plannen die (vanuit Van Weeghel) spelen voor dit gebied samenvoegen en onderbouwen. Dat helpt ook richting de provincie. We kunnen altijd later nog kijken of dit (procedureel) op te knippen is. Mijn inschatting is dat dit wel moet kunnen.

Reactie provincie:

Hieronder nog puntsgewijs in hoofdlijnen wat de provincie aangaf.

Plannen locatie Zalkerveerweg 15

- Sloop en herbouw bespreekbaar, mits goed onderbouwd vanuit onder andere landschap. Dit laatste is ook van belang voor de gewenste schuren (B en C op tekening). De schuren liggen nu uit elkaar. Eerste reactie is dat dit vanuit landschap niet wenselijk is. [Dit hebben we eerder ook al aangegeven: cluster deze schuren.](#)

- Er is nog onderbouwing nodig hoe dit erf tot stand komt gezien vanuit vierkante meters. Wat is de verhouding sloop en nieuwbouw (in m²'s)? Betreffende de schuren een verplaatst recht vanuit het bestaande bestemmingsplan voor het landgoed? Of is dit extra planologisch recht?
- In de ogen van de provincie is dit een logischere locatie voor een zorgboerderij/dagbesteding vanwege de bestaande voormalige agrarische bebouwing.

Verplaatsen bestaande bouwvlak (F op tekening):

- Bouwvlak F staat inderdaad een agrarisch bedrijf toe. Uitgaan van een fictieve situatie van de bouw van een agrarisch bedrijf is niet geheel de juiste benaderingswijze. Het mogen starten van een agrarisch bedrijf is van meer afhankelijk (milieuvergunningen met name).
- Er ontbreekt op dit moment nog te veel informatie om te kunnen bepalen of het nieuwe erf onder de noemer 'agrarisch bedrijf' valt. Indien blijkt dat het erf, gezien de functies en de schaal daarvan, eerder onder een maatschappelijke functie valt dan hebben we het in principe over een gebiedsvreemde functie wat normaliter alleen toegestaan wordt in voormalig agrarische bebouwing (VAB / VAB-beleid provincie).
- De locatie waar het bouwvlak naar toe zou worden verplaatst is op dit moment nog onbebouwd. Het betreft een open landschap met specifieke waarden (ook beleidsmatig verwoord in onder andere de provinciale omgevingsvisie). Zonder meer uitruilen van bouwvlak is niet mogelijk, daar zullen extra investeringen en de ruimtelijke kwaliteit voor nodig zijn. Met andere woorden: het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is van toepassing bij verplaatsing. Welk artikel precies kunnen we navragen.

 met vriendelijke groet

Zwolle

████████████████████
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



@ ██████████

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 18 juli 2023 11:51
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Voorstel participatie Zonnepark Spoolde

Categorieën: Mail opslaan

Dag [REDACTED]

Gezien ik geen reactie heb gehad op mijn vraag hieronder: via deze weg bevestig ik dat het jullie zelf gekozen hebben om vanavond de inloop te doen.

Tot vanavond.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



@ [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 15:47
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Voorstel participatie Zonnepark Spoolde

Dag [REDACTED]

Als het goed is hoor ik nog van jou (per mail) wat jullie kiezen aangaande onderstaande. Toch doorgaan (en dus 18 juli de bijeenkomst houden) is natuurlijk een keuze die jullie zelf kunnen maken. Ik vind het in ieder geval wel van belang dat er uiteindelijk wel een participatieverslag komt waarin de opmerkingen van schuingedrukte hieronder zijn meegenomen. Dat wordt onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Daarnaast meld ik nog graag dat we nog wachten op een reactie van de Provincie en dat we als gemeente het definitieve ontwerp (integraal, dus niet alleen landschap) nog moeten vaststellen. Het lijkt me goed dat jullie dit weten, ook met het oog op communicatie richting de aanwezigen op de inloopbijeenkomst. Met andere woorden: het bericht zou moeten zijn dat er nog een laatste, afrondende stap gezet moet worden bij de gemeente en provincie, en dat daarna de afspraken voor de Anterieure Overeenkomst volgen tussen WDO Delta en Gemeente Zwolle.

Hieronder nog een paar vragen van mijn collega René Stuij (wijkmanagement). Tip om hier over na te denken voor 18 juli, want veel van deze vragen zullen jullie moeten kunnen beantwoorden:

- Hoe wordt er gecommuniceerd over deze bijeenkomst? Bij voorkeur ook een uitnodiging naar wijkstichting Spoolderbelangen ([REDACTED]) en ondernemersvereniging Voorst ([REDACTED])

- Het Waterschap Drents Overijsselse Delta wenst in 2025 energieneutraal te zijn. Hoeveel draagt dit plan bij aan de ambitie en is er nog meer nodig dan dit en zijn daar dan ook concrete plannen voor?
- Hoeveel zonnepanelen komen hier en hoeveel gaat dat opleveren?
- Hoe is het inpassingsontwerp tot stand gekomen? Heeft een groep bewoners meegedacht?
- Kan er op de avond door bewoners nog voorstellen gedaan worden voor het inpassingsontwerp?
- Er is een struinp pad bedacht. Door wie gaat dit struinp pad gebruikt worden? Hoe worden langsrijdende fietsers en wandelaars over het Vreugderijkerpad uitgenodigd om dit struinp pad op te gaan?
- Vinden wij als gemeente dat het verlies aan natuur/groen voldoende gecompenseerd wordt met dit inpassingsontwerp of heeft die beoordeling nog niet plaatsgevonden?

 met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[Redacted]
@ [Redacted]

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 10:37

Aan: [Redacted]

Onderwerp: RE: Voorstel participatie Zonnepark Spoolde

Dag Dinand,

In de bijlage de reactie van Leonie. We kunnen dus verder wat landschap betreft.

Reactie communicatie:

Klopt dat ik nog niet gereageerd heb vanwege de drukte voor de zomer. Maar omdat ik vanaf morgen 2 weken met vakantie ben, reageer ik nu even. Het voorstel is erg summier, en is beslist geen participatieplan, hooguit een onderdeel van de participatieaanpak. Dit is een voorstel voor een enkele communicatieactiviteit. En wat ik daar dan nog in mis is een omschrijving van de fase waarin het project nu verkeert en een analyse van hoe de omgeving erin staat (welke zorgen leven er?, is er verzet?, zijn er aandachtspunten voor het vervolg meegegeven?, etc.) en op basis daarvan wat DWOD te doen staat. Er zijn immers vanaf 2019 al tal van gesprekken en bijeenkomsten geweest. Die activiteiten hebben een opbrengst gehad (inzichten, conclusies, aanbevelingen) en zijn (als het goed is) vertaald in het huidige planvoorstel. Ik kan op basis van het halve A4-tje niet beoordelen of hetgeen nu voorgesteld wordt goed aansluit bij waar de omgeving om vraagt.

Als ik dit zo lees kan ik me wel vinden in zijn opmerkingen. Kunnen jullie hier nog een slag in maken? Ik begrijp dat hierdoor de 18 juli onder druk komt te staan.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2



[Redacted]

Van: [Redacted]

Verzonden: vrijdag 16 juni 2023 12:19

[Redacted] >

Onderwerp: Voorstel participatie Zonnepark Spoolde

[Redacted]

Hierbij de opzet voor de participatie voor het project Zonnepark Spoolde. Ik hoor graag of de gemeente zich hier in kan vinden.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Omgevingsmanager



Waterschap Drents Overijsselse Delta
Dokter van Deenweg 186, 8025 BM Zwolle
Postbus 60, 8000 AB Zwolle

[Redacted]

Volg ons:



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 12 september 2023 10:00
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Update zonnepark Spoolde (waterzuivering)
Bijlagen: Opmerkingen Gemeente d.d. 12-9-23 - te verwerken.docx

Categorieën: Mail opslaan

Goedemorgen [REDACTED]

Ik heb het initiatief voor het zonnepark bij de waterzuivering behandeld bij ons projectteamoverleg. Zoals ik al had aangegeven moest ik namelijk nog na gaan over welke fase we kunnen spreken. Met andere woorden: met de stukken die we nu hebben, waar staan we dan? Doel is om tot een definitief ontwerp te komen. Hierbij de terugkoppeling:

Termijn: termijn van maximaal 25 jaar is akkoord.

Procedure: uitgebreide omgevingsvergunning is akkoord, mits we daar nog aan toe komen (Omgevingswet treedt 1 januari in werking).

Voorwaarde: In een eerder stadium van de plannen is er nog gesproken over een natuurbestemming. Dat vinden we niet meer nodig (ook niet mogelijk met een uitgebreide omgevingsvergunning). We willen wel goede afspraken maken over hoe het perceel ingericht wordt nadat de termijn van 25 jaar is verlopen. Dat zal in ieder geval als voorwaarde in de omgevingsvergunning komen.

We spraken bij de inloopbijeenkomst al over hekwerk rondom het park. Ben gaf aan dat dit niet nodig zou zijn. Volgens ons ontkomt je daar niet aan. De verzekering eist dit. Afgelopen weken is ook in het nieuws geweest dat panelen uit parken worden gestolen. Een hekwerk zal ook meegenomen moeten worden in de vergunning.

In de bijlage de inhoudelijke opmerkingen op het plan. Het zou mooi zijn als jullie hieraan tegemoet kunnen komen, zodat we richting het definitief ontwerp kunnen.

PS: Het kan zijn dat onze ecooloog nog eisen stelt aan de opstelling. Als dat zo is dan horen jullie dat (de vraag staat uit).

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



@ [REDACTED]

)

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 12 september 2023 10:00
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Update zonnepark Spoolde (waterzuivering)
Bijlagen: Opmerkingen Gemeente d.d. 12-9-23 - te verwerken.docx

Categorieën: Mail opslaan

Goedemorgen [REDACTED]

Ik heb het initiatief voor het zonnepark bij de waterzuivering behandeld bij ons projectteamoverleg. Zoals ik al had aangegeven moest ik namelijk nog na gaan over welke fase we kunnen spreken. Met andere woorden: met de stukken die we nu hebben, waar staan we dan? Doel is om tot een definitief ontwerp te komen. Hierbij de terugkoppeling:

Termijn: termijn van maximaal 25 jaar is akkoord.

Procedure: uitgebreide omgevingsvergunning is akkoord, mits we daar nog aan toe komen (Omgevingswet treedt 1 januari in werking).

Voorwaarde: In een eerder stadium van de plannen is er nog gesproken over een natuurbestemming. Dat vinden we niet meer nodig (ook niet mogelijk met een uitgebreide omgevingsvergunning). We willen wel goede afspraken maken over hoe het perceel ingericht wordt nadat de termijn van 25 jaar is verlopen. Dat zal in ieder geval als voorwaarde in de omgevingsvergunning komen.

We spraken bij de inloopbijeenkomst al over hekwerk rondom het park. Ben gaf aan dat dit niet nodig zou zijn. Volgens ons ontkomt je daar niet aan. De verzekering eist dit. Afgelopen weken is ook in het nieuws geweest dat panelen uit parken worden gestolen. Een hekwerk zal ook meegenomen moeten worden in de vergunning.

In de bijlage de inhoudelijke opmerkingen op het plan. Het zou mooi zijn als jullie hieraan tegemoet kunnen komen, zodat we richting het definitief ontwerp kunnen.

PS: Het kan zijn dat onze ecooloog nog eisen stelt aan de opstelling. Als dat zo is dan horen jullie dat (de vraag staat uit).

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



@ [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 24 oktober 2023 10:17
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Update zonnepark Spoolde (waterzuivering)
Bijlagen: Opmerkingen Gemeente d.d. 12-9-23 - te verwerken.docx

Categorieën: Mail opslaan

Dag [REDACTED]

Je vroeg me gisteren waar ik denk dat we op dit moment staan in de planning aangaande het zonnepark Spoolderenkweg 1. Onderstaande mail is de laatste die vanuit mij verstuurd is. Concreet dus:

- 1: Opmerkingen verwerken (zie bijlage). Misschien goed om dat in overleg te doen. Volgens mij gaf je dat ook aan gisteren.
- 2: Afspraken maken over gebruik perceel na 25 jaar. Wat mij betreft kan dit worden 'doorgeschoven' naar de vergunningprocedure. Ik check nog of mijn collega's daar ook zo over denken.
- 3: Hekwerk verwerken in de stukken. Je gaf telefonisch volgens mij al aan de bouwtekeningen van het park te hebben (situatietekening, aanzichttekeningen etc, alles voorzien van maatvoering/op schaal). Daar wil ik graag de beschikking over krijgen.
- 4: Participatieverslag. Wat is er door de jaren heen allemaal gecommuniceerd/ georganiseerd met betrekking tot participatie? Hier moet een verslag van komen (had ik ook al eerder gemeld). Eerder kunnen we niet in procedure.
- 5: Aangaande de onderzoeken: stikstofberekening al gereed? Denken jullie aan het ecologisch onderzoek?

Wat naast bovenstaande nu nog speelt:

- Voorbereidingsbesluit provincie. Ik wil hierover graag een gesprek met jullie, provincie en onszelf plannen om te kijken hoe dit zonnepark zich verhoudt tot het voorbereidingsbesluit (of andersom). Ik stem dinsdag met collega's af wie van ons daarbij moet zijn.
- VVGB van de raad. Waarschijnlijk is dit nodig. Ook dit is iets dat via de vergunningprocedure kan lopen, mijns inziens. Voor de volledigheid: stel dat we toch onder de omgevingswet vallen (vanaf 1 januari 2024) dan geldt ook een adviesrol voor de raad.
- Ik vraag aanstaande dinsdag nog na of we een anterieure overeenkomst willen afsluiten, of dat we de afspraken kunnen verwerken in de omgevingsvergunning.

Planning:

De planning (dus tijd totdat de vergunning kan worden aangevraagd) hangt af van hoe snel we punten 1 t/m 5 duidelijk hebben. Uiteraard met de kanttekeningen zoals hierboven genoemd.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



@ [REDACTED]

[REDACTED]
Verzonden: dinsdag 12 september 2023 10:00

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Update zonnepark Spoolde (waterzuivering)

Goedemorgen [REDACTED]

Ik heb het initiatief voor het zonnepark bij de waterzuivering behandeld bij ons projectteamoverleg. Zoals ik al had aangegeven moest ik namelijk nog na gaan over welke fase we kunnen spreken. Met andere woorden: met de stukken die we nu hebben, waar staan we dan? Doel is om tot een definitief ontwerp te komen. Hierbij de terugkoppeling:

Termijn: termijn van maximaal 25 jaar is akkoord.

Procedure: uitgebreide omgevingsvergunning is akkoord, mits we daar nog aan toe komen (Omgevingswet treedt 1 januari in werking).

Voorwaarde: In een eerder stadium van de plannen is er nog gesproken over een natuurbestemming. Dat vinden we niet meer nodig (ook niet mogelijk met een uitgebreide omgevingsvergunning). We willen wel goede afspraken maken over hoe het perceel ingericht wordt nadat de termijn van 25 jaar is verlopen. Dat zal in ieder geval als voorwaarde in de omgevingsvergunning komen.

We spraken bij de inloopbijeenkomst al over hekwerk rondom het park. Ben gaf aan dat dit niet nodig zou zijn. Volgens ons ontkom je daar niet aan. De verzekering eist dit. Afgelopen weken is ook in het nieuws geweest dat panelen uit parken worden gestolen. Een hekwerk zal ook meegenomen moeten worden in de vergunning.

In de bijlage de inhoudelijke opmerkingen op het plan. Het zou mooi zijn als jullie hieraan tegemoet kunnen komen, zodat we richting het definitief ontwerp kunnen.

PS: Het kan zijn dat onze ecooloog nog eisen stelt aan de opstelling. Als dat zo is dan horen jullie dat (de vraag staat uit).

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

 : [REDACTED]

@ [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 24 oktober 2023 10:17
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Update zonnepark Spoolde (waterzuivering)
Bijlagen: Opmerkingen Gemeente d.d. 12-9-23 - te verwerken.docx

Categorieën: Mail opslaan

Dag [REDACTED]

Je vroeg me gisteren waar ik denk dat we op dit moment staan in de planning aangaande het zonnepark Spoolderenkweg 1. Onderstaande mail is de laatste die vanuit mij verstuurd is. Concreet dus:

- 1: Opmerkingen verwerken (zie bijlage). Misschien goed om dat in overleg te doen. Volgens mij gaf je dat ook aan gisteren.
- 2: Afspraken maken over gebruik perceel na 25 jaar. Wat mij betreft kan dit worden 'doorgeschoven' naar de vergunningprocedure. Ik check nog of mijn collega's daar ook zo over denken.
- 3: Hekwerk verwerken in de stukken. Je gaf telefonisch volgens mij al aan de bouwtekeningen van het park te hebben (situatietekening, aanzichttekeningen etc, alles voorzien van maatvoering/op schaal). Daar wil ik graag de beschikking over krijgen.
- 4: Participatieverslag. Wat is er door de jaren heen allemaal gecommuniceerd/ georganiseerd met betrekking tot participatie? Hier moet een verslag van komen (had ik ook al eerder gemeld). Eerder kunnen we niet in procedure.
- 5: Aangaande de onderzoeken: stikstofberekening al gereed? Denken jullie aan het ecologisch onderzoek?

Wat naast bovenstaande nu nog speelt:

- Voorbereidingsbesluit provincie. Ik wil hierover graag een gesprek met jullie, provincie en onszelf plannen om te kijken hoe dit zonnepark zich verhoudt tot het voorbereidingsbesluit (of andersom). Ik stem dinsdag met collega's af wie van ons daarbij moet zijn.
- VVGB van de raad. Waarschijnlijk is dit nodig. Ook dit is iets dat via de vergunningprocedure kan lopen, mijns inziens. Voor de volledigheid: stel dat we toch onder de omgevingswet vallen (vanaf 1 januari 2024) dan geldt ook een adviesrol voor de raad.
- Ik vraag aanstaande dinsdag nog na of we een anterieure overeenkomst willen afsluiten, of dat we de afspraken kunnen verwerken in de omgevingsvergunning.

Planning:

De planning (dus tijd totdat de vergunning kan worden aangevraagd) hangt af van hoe snel we punten 1 t/m 5 duidelijk hebben. Uiteraard met de kanttekeningen zoals hierboven genoemd.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [REDACTED]

@ : [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 12 september 2023 10:00
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Update zonnepark Spoolde (waterzuivering)

Goedemorgen [REDACTED]

Ik heb het initiatief voor het zonnepark bij de waterzuivering behandeld bij ons projectteamoverleg. Zoals ik al had aangegeven moest ik namelijk nog na gaan over welke fase we kunnen spreken. Met andere woorden: met de stukken die we nu hebben, waar staan we dan? Doel is om tot een definitief ontwerp te komen. Hierbij de terugkoppeling:

Termijn: termijn van maximaal 25 jaar is akkoord.

Procedure: uitgebreide omgevingsvergunning is akkoord, mits we daar nog aan toe komen (Omgevingswet treedt 1 januari in werking).

Voorwaarde: In een eerder stadium van de plannen is er nog gesproken over een natuurbestemming. Dat vinden we niet meer nodig (ook niet mogelijk met een uitgebreide omgevingsvergunning). We willen wel goede afspraken maken over hoe het perceel ingericht wordt nadat de termijn van 25 jaar is verlopen. Dat zal in ieder geval als voorwaarde in de omgevingsvergunning komen.

We spraken bij de inloopbijeenkomst al over hekwerk rondom het park. Ben gaf aan dat dit niet nodig zou zijn. Volgens ons ontkom je daar niet aan. De verzekering eist dit. Afgelopen weken is ook in het nieuws geweest dat panelen uit parken worden gestolen. Een hekwerk zal ook meegenomen moeten worden in de vergunning.

In de bijlage de inhoudelijke opmerkingen op het plan. Het zou mooi zijn als jullie hieraan tegemoet kunnen komen, zodat we richting het definitief ontwerp kunnen.

PS: Het kan zijn dat onze ecooloog nog eisen stelt aan de opstelling. Als dat zo is dan horen jullie dat (de vraag staat uit).

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



@ : [REDACTED]

Gemeente Zwolle

Afdeling Fysieke Leefomgeving

Sectie Vergunningen

Postbus 10007 8000 GA Zwolle

Betreft: omgevingsvergunning, uw kenmerk 0193ESUITE1683202023

Geachte dames/heren,

Wij gaan een zienswijze indienen. De inhoud volgt later.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] Zwolle

[Redacted]

[Redacted]
Van: [Redacted] >
Verzonden: woensdag 6 september 2023 09:01
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Aanvulling zienswijze omgevingsaanvraag bouw loods in landelijk gebied tussen Zalkerveerweg en Zalkerdijk zaaknummer 019ESUITE1683202023
Bijlagen: 9E07EC579C4548DAB35F4D7236941947.jpg; 35F03F6B0A7948ABB55A4CB8A818E0E3.jpg; 9E8C50439FB34478930B7C45D38F60E9.jpg; F6F88F98C8134937BA1ECE3DA1874729.jpg
Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Westenholte 6 september 2023

Geachte heer, mevrouw,

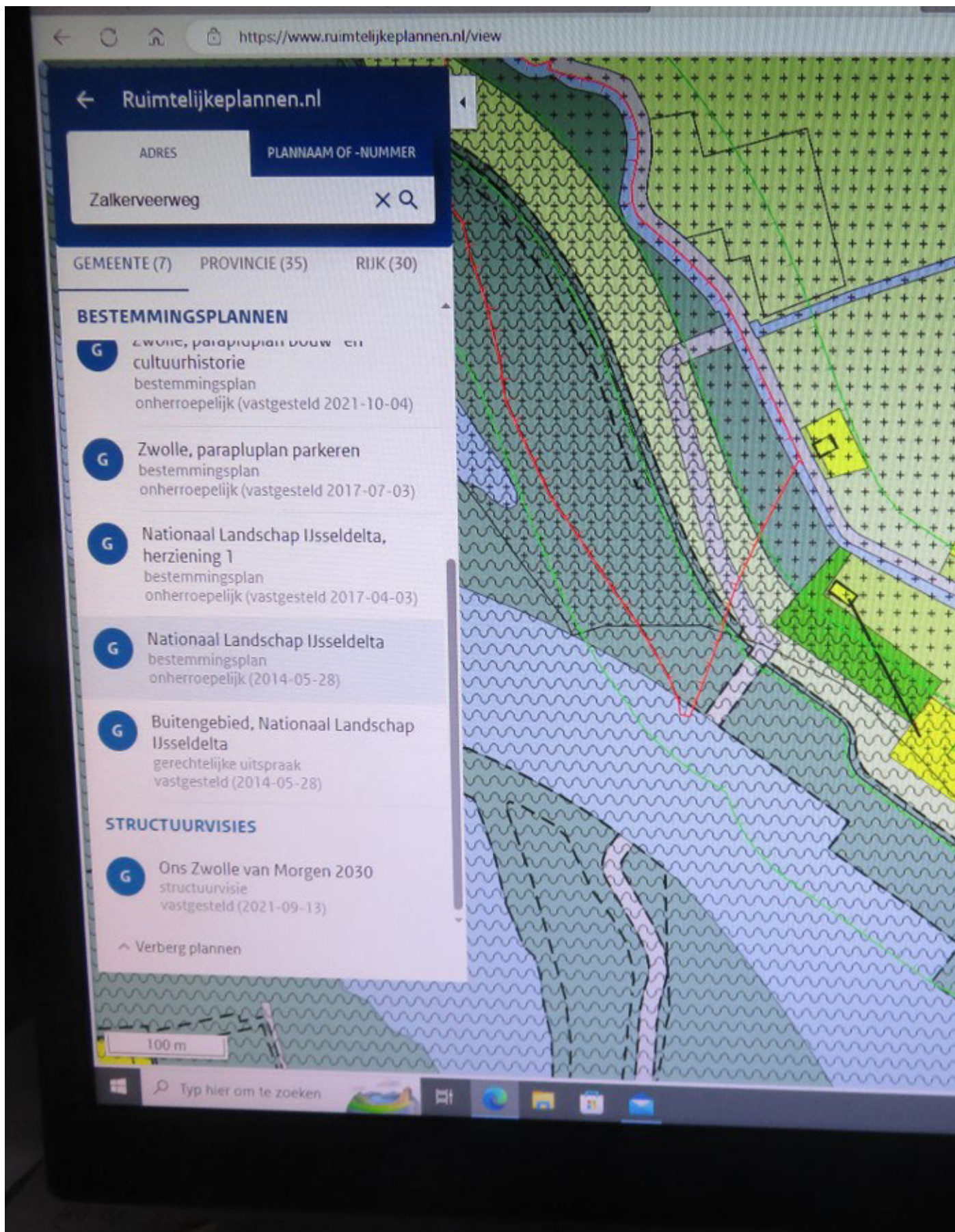
Hierbij zend ik u mijn aanvullende zienswijze op de aanvraag omgevingsvergunning zaaknummer 019ESUITE1683202023, met verzoek deze mee te nemen samen met mijn zienswijze op 1 september 2023 ingediend.

Hoogachtend,

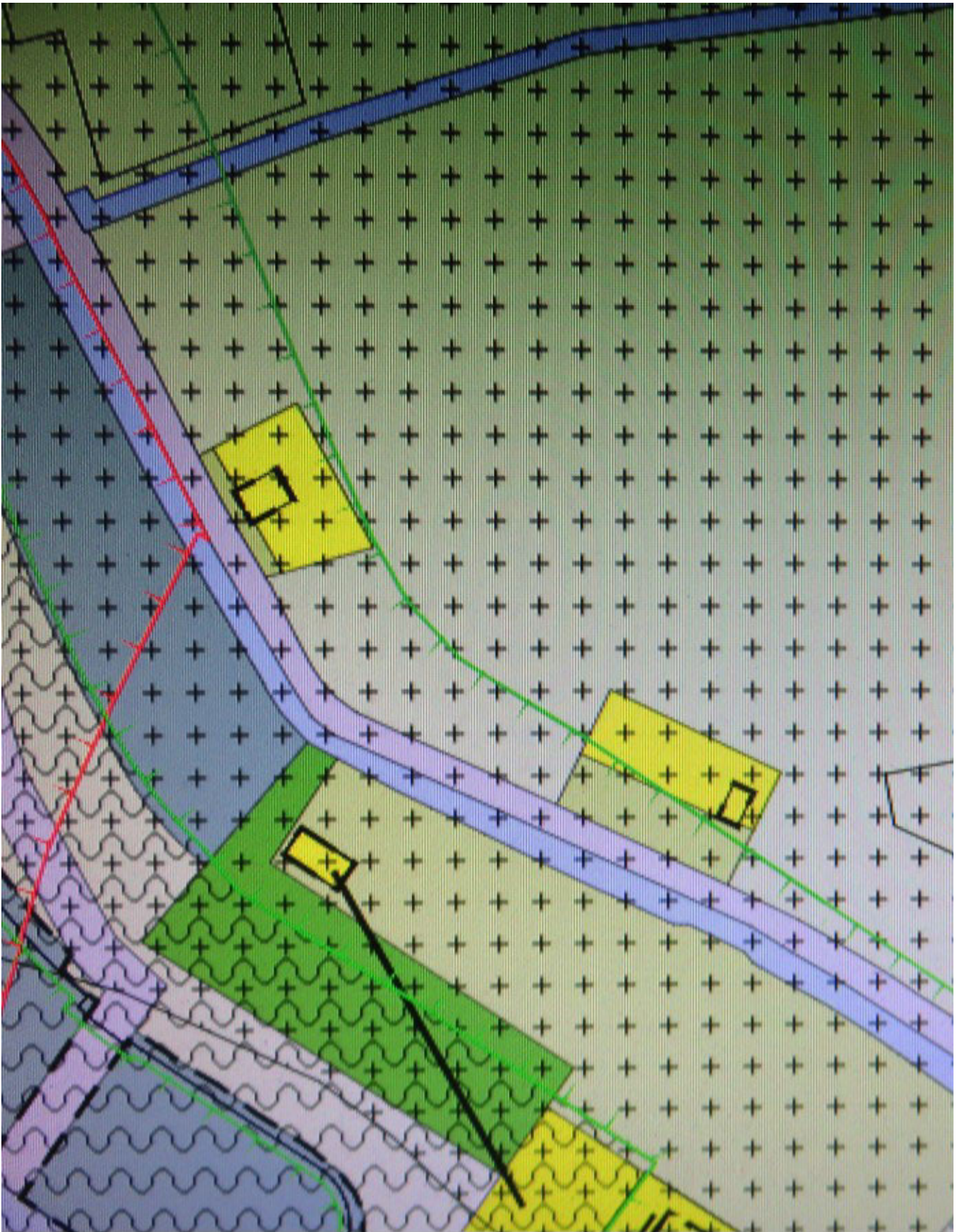
[Redacted signature]

In het vigerende bestemmingsplan
S fyt s f f e Q f s i x h m f u % D x x j q j o f %
g j x y j r r n l x u f s %
t s m j w t j u j q p % 7 5 6 9 2 5 : 2 7 = . %

staat het volgende: (Zalkerveerweg 4 met rode markering als oriëntatiepunt)



in het groene gebied met kruisjes, met zwart omlijnd, achter de bebouwing van de Zalkerveerweg 4 geldt een dubbelbestemming – waarde Archeologie. In dit gebied mag niet (zondermeer) gebouwd worden zonder archeologisch onderzoek.



Kijken we sec naar het grotere geheel en het groene gebied dan zien we daar een enkelbestemming – Agrarisch met waarden – Landschap.

- 3.1 Bestemmingsomschrijving
- 3.2 Bouwregels
- 3.3 Nadere eisen
- 3.4 Afwijking van de bouwregels
- 3.5 Specifieke gebruiksregels
- 3.6 Afwijken van de gebruiksregels
- 3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamhe
- 3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvo
- b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse v
- c. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenhouderij ter plaatse van de func
- d. dagrecreatieve voorzieningen ter plaatse van van de functieaanduiding 'dagrecreatie';
- e. een paardrijbak ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijbak';
- f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden, zoals deze t

- 1. de grote mate van openheid;
- 2. de historische, rationale, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek;
- 3. het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekkruggen;
- 4. de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap;

- g. gebouwen ten behoeve van de onder a genoemde bedrijven;
- h. bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

- i. wegen en paden;
- j. parkeervoorzieningen
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. openbare nutsvoorzieningen;
- m. infrastructurele voorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbij behorende:

- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

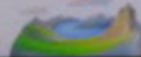
3.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regel

- a. de bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van 1. agrarisch bedrijf worden gebouwd



Typ hier om te zoeken



- o. recreëren met gebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbij behorende:

- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen g

- a. de bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van 1 agrar
- c. in een bedrijfsgebouw mag geen verdiepingvloer worden aangebracht;
- d. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van een niet grondgebonden ag
- e. in afwijking van het bepaalde onder c geldt geen maximale oppervlakte voor b
- f. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bouwvlak bedragen;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is een tweede bedrijfswon
- h. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrij
- i. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is geen bebouwing toegestaan;
- j. de maatvoering van een bouwwerk dient te voldoen aan de eisen die in het vo

Functie van een bouwwerk	Inhoud in m ³	gootho
	Max.	Max.
Bedrijfsgebouw	-	6
Bedrijfswoning	600	3
Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen	-	3

- k. de dakhelling van een bedrijfsgebouw mag niet minder bedragen dan 15%;
- l. in afwijking van het bepaalde onder c, g en h van dit artikel geldt dat afwijkingen
- m. gebouwen voor dagrecreatieve voorzieningen mogen uitsluitend worden gebou
- n. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op de onder m genoemde locat
- o. de goothoogte van een gebouw voor dagrecreatieve voorzieningen mag niet m
- p. de bouwhoogte van een gebouw voor dagrecreatieve vorozieningen mag niet n

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bouwwerken, geen gebouwen zijnd

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bouwwerken, geen gebou

In dit gebied zijn er bouwvoorschriften. Het groen gemarkeerde gebied is bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Bouwvoorwaarden zijn echter:

3.2 bouwregels:

Bouwwerken mogen maximaal 10 meter hoog zijn, maar...
 Het maximale oppervlakte mag niet meer dan 100 vierkante meter zijn.
 Daar gaat een loods met een vloeroppervlakte van 40 bij 20 meter = 800 vierkante meter, 700 (!) meter overheen.

Zie:

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- c. in een bedrijfsgebouw mag geen verdiepingvloer worden aangebracht;
- d. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van een niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren, mag niet meer dan 500 m² bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c geldt geen maximale oppervlakte voor bouwwerken ten behoeve van een niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- f. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bouwvlak bedragen;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is een tweede bedrijfswoning toegestaan;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is geen bebouwing toegestaan;
- j. de maatvoering van een bouwwerk dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een bouwwerk	Inhoud in	gothoogte in	bouwhoogte in	oppervlakte in
	m ³	m	m	m ²
	Max.	Max.	Max.	
Bedrijfsgebouw	-	6	10	
Bedrijfswoning	600	3	8	
Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen	-	3	5	100

- k. de dakhelling van een bedrijfsgebouw mag niet minder bedragen dan 15%;
- l. in afwijking van het bepaalde onder c, g en h van dit artikel geldt dat afwijkingen in aantallen, maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.
- m. gebouwen voor dagrecreatieve voorzieningen mogen uitsluitend worden gebouwd op de kadastrale percelen ZLE00, sectie R, de nummers 01379 en 01527;
- n. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op de onder m genoemde locatie mag niet meer dan 250 m² bedragen;
- o. de gothoogte van een gebouw voor dagrecreatieve voorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- p. de bouwhoogte van een gebouw voor dagrecreatieve vorozieningen mag niet meer dan 6 meter bedragen;

Vervolgens staat er:

3.4 Afwijking van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid m.b.t. de overschrijding van de grenzen van het bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel [3.2.1](#) onder a voor de overschrijding van de grenzen van het bouwvlak tot maximaal 1,5 hectare , mits wordt aangetoond dat dit voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is.

Ik meen, dat de (omvang van) een 'goede bedrijfsvoering' nooit bovengeschied mag worden aan het bepaalde onder de punten 3.1 Bestemmingsomschrijving, 3.3 Nadere eisen en 3.4.10 Voorwaarden.

Overkoepelend ben ik van mening dat de bouwplannen het onder 3.1 gestelde in de Bestemmingsomschrijving, en dan met name **onder punt a. en d. omschreven**:

- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komen in:
 - a. **de grote mate van openheid**;
 - b. de historische, rationale, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek;
 - c. het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruigen;
 - d. **de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap**;

geweld aan doet.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de erfstructuur;
- b. een goede woonsituatie;
- c. **de verkeersveiligheid**;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. **het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden**;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- i. het behoud of herstel van de karakteristieke gebouwen en/of erven, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

Ik meen dat de onder **g.** genoemde factor, **behoud, het herstel en ontwikkeling van landschapswaarden**, geen bebouwing van dit gebied past. En al helemaal niet in deze omvang.

Daarnaast speelt de verkeersveiligheid al een grote rol op de Zalkerveerweg en Zalkerdijk (te hard rijden, toename verkeer), en zal een grote loods met toe- en afrijden via de Zalkerdijk of Zalkerveerweg daar naar toe niet alleen de verkeersveiligheid verkleinen, maar alle (gemotoriseerde) bewegingen in dit gebied de landschapswaarden geweld aan doen.

3.4.10 Voorwaarden

De in artikel [3.4](#) genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de ervenstructuur;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de parkeergelegenheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de milieusituatie;
 7. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
 8. de waterhuishouding;
 9. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. geen sprake is van significant negatieve effecten op de waarde van het gebied, indien er sprake is van een speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn dan wel in het kader van de Habitatrichtlijn.

Onder de 3.4.10 genoemde voorwaarden gaat het om:

2. Verkeersveiligheid,
6. De milieusituatie, zeer zeker
7. De natuur- en landschapswaarden in dit gebied en

onder b. 'geen sprake is van significant negatieve effecten op de waarde van het gebied, indien er sprake is van een speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn, dan wel in het kader van de Habitatrichtlijn.

Het gebied waar de bouwaanvraag voor is gedaan wordt aan de rechterzijde begrenst door twee gebieden met laat-maaien weidevogelbeheer.

Het laat zich raden dat een verdere aantasting van dit gebied met bebouwing hier een zeer negatief effect op heeft.

Alles in overweging genomen, verzoek ik u de bouwaanvraag op deze gronden af te wijzen.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows

Van: [Redacted]

Verzonden: vrijdag 1 september 2023 14:50

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]

[Redacted]

Onderwerp: Omgevingsaanvraag bouw schuur in landelijk gebied tussen Zalkerveerweg en Zalkerdijk

Urgentie: Hoog

Geachte heer [Redacted] mevrouw [Redacted] en mevrouw [Redacted]

28 augustus 2023 heeft de gemeente Zwolle een, 24 augustus 2023 binnen gekomen, aanvraag omgevingsvergunning – zaaknummer - 0193ESUITE1683202023 gepubliceerd voor het oprichten van een loods-berging op het perceel in het weiland achter de Zalkerveerweg 4.

Wat – bewust? – niet in de aanvraag omgevingsvergunning staat, is dat deze loods een ontwerp heeft van 40 bij 20 meter en een hoogte van 9,5 meter.

Vandaag, 1 september, heb ik mijn zienswijze hierover ingediend bij de gemeente. Maar waar het mij hier om gaat, en reden dat ik dit persoonlijk aan u adresseer, is het volgende.

De aanvraag voor de bouw van een loods staat niet op zichzelf. Er doen geluiden de ronde – en deze wil ik boven water krijgen – dat deze loods slechts een prelude is voor wat daarna op het land tussen de Zalkerveerweg en de Zalkerdijk, voor bouwplannen komen. Althans: uitgesproken plannen tegen de gemeenteraad, bekend binnen de gemeenteraad, maar totaal niet transparant of bekend bij omwonenden en belanghebbenden van de Zalkerveerweg, Zalkerdijk en Westenholte.

Mijn vragen zijn:

- Zijn hier gesprekken over gaande (geweest) en wat staat Spoolde en Westenholte nog méér te wachten van meer/andere bouwplannen (ongeacht de vorm van bebouwing) in dit stuk landelijk gebied? Tussen wie zijn deze gesprekken gevoerd en wat is hier de uitkomst van (geweest)?
- Indachtig IJsselvizier is duidelijk geworden dat grootschalige bebouwing in het ook daar nu nog open zijnde buitengebied, ongewenst is en ook als zodanig vanuit de gemeente onderkend wordt;
- Het landelijk gebied van Westenholte – en Spoolde – de laatst overgebleven ruimte is ten westen en noordwesten van Zwolle en hier uiterst – uiterst – zuinig mee omgegaan moet worden en ongebreidelde bebouwing hier te allen tijde voorkomen moet worden, zeker met oog op de directe nabijheid van Natura 2000 gebied Vreugderijkerwaard, het leef- en woongenot van omwonenden én de biodiversiteits en Kaderrichtlijn water doelstellingen? ;
- De overheid de wettelijke taak heeft, dus ook een provinciale en gemeentelijke, om dit gebied te beschermen tegen allerlei particuliere bouwplannen;
- Mocht de bouw van deze loods door gaan – waar breed, en tot het uiterste verzet tegen zal zijn en breed de publiciteit zal worden gezocht door belanghebbenden en omwonenden – waar eindigt dit dan? Wat is het volgende, landschap verstorende en landschapsvernielende element waar Spoolde en Westenholte mee geconfronteerd worden?
- Ik ben vóór het voortbestaan van kleinschalige boerenbedrijven in dit stuk landelijk gebied, juist óók om deze waarden te laten voortbestaan en te beschermen. Toch meen ik dat de schaal en landschappelijke waarden nu geweld worden aangedaan. Het begon bij de totaal ontransparante besluitvorming rondom het “IJsselpaleis” aan de Zalkerveerweg en vervolgt nu met deze omgevingsaanvraag voor de bouw van een loods/schuur die de omvang zou krijgen van een hangar en de grootte van het “IJsselpaleis” naar de kroon steekt.
- Ik heb inmiddels via [REDACTED] de sociale media en [REDACTED] en [REDACTED] van Swollwacht mijn zorgen gedeeld.

Gaarne ontvang ik, gezien de sluitingsdatum voor het indienen van zienswijzen, 11 september om 09.00 – *per omgaande*, schriftelijk een reactie op mijn brief.

Hoogachtend,

[REDACTED]
(inwoner van Westenholte).

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: zondag 10 september 2023 16:13
Aan: Omgevingsvergunning; Z-Internet-Postbus
Onderwerp: Bezwaarschrift 0193ESUITE1683202023
Bijlagen: Indiening zienswijze Zaaknummer 0193ESUITE1683202023 - [REDACTED]
([REDACTED]) - 2023-09-06 1153.eml; Lijst ondertekenaars.jpeg.jpeg

Categorieën: [REDACTED] Voorrang (voor wie kan oppakken)

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij tekenen wij, bewoners van [REDACTED] te Zwolle, bezwaar aan tegen het vergunnen van toestemming tot het oprichten van een loods-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 Zwolle

Kenmerk: 0193ESUITE1683202023

Wij zijn belanghebbenden want wij kijken uit op het perceel. Vergunningverlening zal leiden tot verminderd woonplezier en waardedaling van onze huizen.

Een eerste reactie op deze vergunningsaanvraag heb ik u reeds toegestuurd d.m.v. mijn mail van 6-9-23 (bijgevoegd), welke ontvangst door u bevestigd is.

Nu de onderliggende stukken ontvangen zijn, wil ik hier graag nog het volgende aan toevoegen.

Bij bestudering van de onderliggende stukken valt op dat er een aantal lacunes zijn in de informatieverschaffing.

Er is geen verwijzing naar het naastgelegen natuurlandschap De Vreugderijkerwaard, een prachtig rivierenlandschap vol bijzondere planten en vogels en over de effecten van bouw (heien) en gebruik van de loods op deze vogels. Hoe zit het bijv. met broedende weidevogels?

Wie was de opdrachtgever van de Aeries berekening en door wie is deze uitgevoerd?

Hoe is de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 bepaald?

Nergens wordt vermeld waar de loods toe moet dienen, alleen dat het een industriële gebruikersfunctie heeft. Ook niet duidelijk is waarom de loods zo'n grote omvang moet hebben.

Ook is niet duidelijk gemaakt hoe een industriële gebruikersfunctie past in het beschermde agrarisch landschap.

Er is geen MER (Milieu Effect Rapportage) gemaakt.

Het punt dat, wegens het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rivier, uit veiligheidsoverwegingen een minimumafstand voor bebouwing langs de rivier de IJssel is vastgesteld, is niet behandeld.

Omdat een relevante passage onder punt 6. van de rapportage beoordeling is zwart gemaakt, is niet te zien hoe de extra verkeersbewegingen t.o.v. de huidige situatie zijn beoordeeld.

In het document <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2023-5691/1/bijlage/exb-2023-5691.pdf> geeft de gemeente Zwolle voor Westenholtte aanknopingspunten voor de visie op bouwen (welstandscriteria). Hierin speelt behouden van het ruimtelijke karakter en de oorspronkelijke kenmerken van de agrarische nederzettingen en de bebouwing een belangrijke rol.

Uit dit document:

- *Nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialiseren en kleurgebruik het uitgangspunt*
- *Maat en de schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd*
- *Eenheid in architectuur van de gehele gevel*
- *Toe te passen materialen en kleuren aan de randen van de bebouwde kom mogen niet contrasteren met het groene landschap*

Het bestek geeft een contrasterend beeld. In het bestek zijn de onderdelen materiaal, gevels en kleuren overigens niet ingevuld.

De loods zal voor agrarisch gebruik zijn en een industriële functie krijgen, terwijl het land voor agrarische/woonfuncties wordt gebruikt. De ligging is aan de rand van de stad.

De loods is geen aanvulling op dit landschap maar verknoeit integendeel de vergezichten, die het gebied een aantrekkelijk karakter geven.

Uit hetzelfde document:

- *Buitengebied*

Nieuwe bebouwing moet passen in het bestaande landschap.

Behouden van karakteristieke agrarische erven in het landschap,

Gebied kent rijke cultuurhistorie

- *Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa (een loods van 5200m³, lijkt niet ondergeschikt)*
- *Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt (bij de bouwtekeningen is zichtbaar dat dit niet het geval is).*

Onze conclusie is dan ook dat de aanvraag vele vragen onbeantwoord laat, waardoor onze angst dat een nieuw lelijk groot gebouw, waarvan onduidelijk is waar het precies voor zal worden gebruikt, het huidige prachtige cultuurlandschap zal verknoeien en zo directe invloed op ons leefplezier zal hebben.

Wij verzoeken u daarom deze aanvraag niet te honoreren.

Graag zijn wij bereid e.e.a. mondeling toe te lichten.

Namens de Bewoners van [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Mail [REDACTED]

Bijlagen: 2

IT ADVIES: ZALKERVEERWEG ONG.

1. INITIATIEF

Realisatie van drie woningen verdeeld over twee percelen en aanleg van bloemrijk grasland met drassige oevers bij sloten. Het betreft de kadastrale percelen Zwolle S 220, 221 en 4054.

2. BESTEMMINGSPLAN

Geldend bestemmingsplan: Nationaal Landschap IJsseldelta, Zwolle, parapluplan parkeren. De percelen hebben de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

3. BESTAANDE SITUATIE

De percelen liggen in het buitengebied, oostelijk van de stad. De percelen, grenzend aan de Zalkerveerweg, zijn niet bebouwd. Ze zijn in gebruik als weiland. De omgeving heeft een landelijk, agrarisch karakter. Kenmerkend is de openheid. Verspreid in het gebied, vooral georiënteerd op de aanwezige wegen, bevinden zich een aantal woonpercelen en agrarische bouwpercelen.

4. BEOORDELING

In eerste instantie bepaalt de geldende bestemming welke functies zijn toegestaan op een perceel en wat de bouwmogelijkheden zijn. De percelen hebben een agrarische bestemming. Het initiatief past niet binnen deze bestemming.

Afwijken van het bestemmingsplan kan op zich, maar alleen als dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bij die afweging speelt onder andere het provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid een rol.

Het ruimtelijke beleid van gemeente en provincie, zoals onder andere verwoord in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen 2030 en de Omgevingsverordening Overijssel, is zeer terughoudend als het gaat om nieuwvestiging of grootschalig uitbreiden van stedelijke functies, zoals het toevoegen van woonkavels, in het buitengebied. Leidend is het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Dit KGO-beleid, wat onder specifieke voorwaarden enige mogelijkheden biedt, is op dit initiatief niet van toepassing. Toepassen van dit beleid is alleen mogelijk als daar sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en dit per saldo een kwaliteitsverbetering oplevert voor de ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld in de vorm van sloop van een substantieel oppervlak aan bestaande bebouwing.

Dat is in dit geval niet aan de orde. Dergelijke redenen zijn niet aanwezig. Zwolle wil haar woningbouwopgave niet realiseren door het buitengebied te verdichten. Ook leidt het initiatief niet tot een kwaliteitsverbetering. De voorgestelde aanleg van nieuwe natuur rechtvaardigt geen drie nieuwe woningen in het buitengebied. De balans tussen de kwaliteitsimpuls en de daarvoor benodigde maatregelen en de bestemmingswinst die ontstaat door toevoeging van drie woningen staan niet in verhouding. Daarbij komt dat het hier gronden betreft die onderdeel zijn van het Nationaal landschap, waarbij de kernkwaliteit van de openheid door deze ontwikkeling onevenredig

wordt aangetast. Het initiatief draagt per definitie niet bij aan toename van kwaliteit, maar introduceert juist een ter plaatse ongewenste verdichting met woningen.

Het geldende ruimtelijke beleid geeft dan ook geen ruimte om voor het initiatief af te wijken van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Het initiatief is niet kansrijk.

IT 15 november 2022

IT ADVIES: ZALKERVEERWEG 15 LANDGOED VREUGDERIJK

1. INITIATIEF

Tegenover Zalkerveerweg 15:

- het verplaatsen van het agrarisch bouwvlak achter Zalkerveerweg 4 en 6 tot één agrarisch bouwperceel naar het oosten, tegen over Zalkerveerweg 15. Het daarmee laten vervallen van het agrarisch bouwvlak achter Zalkerveerweg 4 en 6;
- het realiseren van een zorgboerderij op het nieuwe agrarisch bouwperceel. Het bouwen van een agrarische bedrijfswoning en het bouwen van twee schuren voor het houden van vee, opslag van hooi/materieel en dagbesteding (oppervlakte schuren gezamenlijk circa 1.000 m²). Parkeren op eigen terrein.

Het bestaande agrarische bouwperceel Zalkerveerweg 15:

- het slopen van de agrarische bedrijfswoning. Het bouwen van een woning, niet zijnde een bedrijfswoning, bij de entree van landgoed Vreugderijk. De nieuwbouw woning krijgt een inhoud van maximaal 750 m³;
- het realiseren van twee bijgebouwen, te weten een multifunctionele schuur en een onderhoudsschuur ten behoeve van Landgoed Vreugderijk. De twee bijgebouwen elk maximaal 300 m²;
- het herinrichten van de buitenruimte.

2. BESTEMMINGSPLAN

Geldend bestemmingsplannen:

- Nationaal Landschap IJsseldelta
- Nationaal Landschap IJsseldelta, herziening 1
- Zwolle, parapluplan parkeren
- Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie
- Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling

De locatie Zalkerveerweg 15 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' met twee bouwvlakken die aan elkaar zijn verbonden met een figuur 'relatie'. Het grote bouwvlak is aangeduid als 'bedrijfswoning uitgesloten'. Het kleine bouwvlak ernaast is aangeduid als 'bedrijfswoning'. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en deels de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'. De randen aan de oost- en zuidzijde hebben de bestemming 'Bos'.

Het agrarisch bouwperceel achter Zalkerveerweg 4 en 6 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' met een bouwvlak. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Het nieuwe agrarisch bouwperceel tegenover Zalkerveerweg 15 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

De geldende bestemmingen laten het initiatief niet toe.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt in het buitengebied van het Nationaal Landschap IJsseldelta. De omgeving bestaat voornamelijk uit landelijk gebied, met verspreid enkele agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het plangebied betreft:

- de agrarische percelen achter Zalkerveerweg 4 en 6;
- het agrarische perceel tegen over Zalkerveerweg 15;
- het agrarische perceel Zalkerveerweg 15.

Achter het woonerf Zalkerveerweg 4 liggen twee agrarische percelen met één bouwvlak. Het bouwperceel is niet bebouwd. De agrarische percelen zijn kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie S nummer 4052 en 4053. Het (nieuwe bouw)perceel ligt tegen over Zalkerveerweg 15 en is kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie S nummer 222. Het perceel is in gebruik als grasland.

Het agrarisch perceel Zalkerveerweg 15 ligt naast Landgoed Vreugderijk. Op het perceel zijn een agrarische bedrijfswoning en bijgebouwen aanwezig.

3. BEOORDELING

In eerste instantie bepaalt de geldende bestemming welke functies zijn toegestaan op een locatie en wat de bouw mogelijkheden zijn. Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan.

Op zich kan afgeweken worden van een bestemmingsplan om een initiatief mogelijk te maken. Afwijken kan mits het initiatief niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Bij die afweging spelen onder andere het gemeentelijke ruimtelijke beleid, de ruimtelijke inpassing in de omgeving en relevante wet- en regelgeving een rol.

De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft het gemeentelijk beleidskader over de goede ruimtelijke ordening. Volgens de visie maakt de locatie deel uit van het gebiedsprofiel Gemengd landelijk gebied. In het gemengd landelijk gebied is ruimte voor een mix aan functies, biologische- en stadslandbouw, verbreding van landbouwbedrijven, recreatie, landschap, natuur, cultuurhistorie, wonen, klimaatadaptatie en kleinschalige niet agrarische bedrijvigheid. Ontwikkelingen zijn mogelijk als die passen bij de kenmerken, maat en schaal van het landschap. Uitgangspunt is daarom de ontwikkeling van bestaande erven. Extra nieuwbouw is in principe niet wenselijk, mits daar geen compensatie tegenover staat. Daarnaast moet de extra nieuwbouw als functie een meerwaarde bieden aan de toekomstbestendigheid van een gebied en de bedrijfsvoering van bestaande agrarische bedrijven niet in de weg staan.

De omgevingsvisie geeft ook een raamwerk, welke de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle vastlegt. Dit raamwerk richt zich op het behouden, beschermen en ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Het plangebied ligt binnen het raamwerk cultuurhistorie zeer waardevol, Nationaal landschap, natuur waardevol, energie en ondergrond. Gedeeltelijk ligt het plangebied binnen het raamwerk stedelijke groenstructuur, klimaat en watersysteem. Ook ligt het plangebied langs het hoofd fietsnetwerk.

De omgevingsvisie biedt op zich ruimte om mee te werken aan het initiatief. Agrarische activiteiten in combinatie met een zorgboerderij past bij de mix van functies in het gemengd landelijk gebied. De bouwrechten van de bijgebouwen van het landgoed worden verplaatst naar het perceel Zalkerveerweg 15. Initiatiefnemer heeft een onderbouwing aangeleverd waarin wordt ingegaan op de vierkante meter uitruil. De betreffende bouwrechten op het landgoed worden weg bestemd. Op het perceel Zalkerveerweg 15 worden bestaande landschap ontsierende bijgebouwen gesloopt. Hiermee wordt verrommeling van het gemengd landelijk gebied tegengegaan.

Het ligt voor de hand om de bouwrechten te kopiëren naar het nieuwe erf. Verplaatsing van het bouwvlak is een ruimtelijke verbetering. Initiatiefnemer heeft een inrichtingsschets meegestuurd. Het initiatief is vanuit landschappelijk oogpunt ook logisch. Voorgesteld wordt nog om nieuwe recreatieve verbindingen in de vorm van fietspaden en/of wandelpaden te realiseren.

Op basis van het bovenstaande kan het initiatief als kansrijk worden beschouwd. Dit onder de volgende voorwaarden:

- afstemming met provincie Overijssel in het kader Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hieruit volgen mogelijk nadere voorwaarden.
- tijdige afstemming van het initiatief met het waterschap.
- mogelijk stikstofonderzoek en onderbouwing bij eventuele vergunningaanvragen.
- nadere afstemming over landschappelijke uitgangspunten.

Specifiek wordt nog aandacht gevraagd voor een tijdige en open communicatie en participatie met de buurt.

Tot slot wordt gewezen op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Met deze wet veranderen de inhoudelijke eisen en procedures voor een ruimtelijk initiatief. Advies is bij het vervolg van dit initiatief hierop te anticiperen.

Conclusie

Kansrijk.

IT 25 juli 2023

IT ADVIES: SPOOLDERENKWEG TEGENOVER NR. 4

1. INITIATIEF

Realisatie zonnepark van circa 2,2 hectare en aanleg nieuwe natuur op een locatie aan de noord- en oostzijde van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

2. BESTEMMINGSPLAN

Geldende bestemmingsplannen: Nationaal Landschap IJsseldelta, parapluplan parkeren. De locatie heeft voor het grootste deel de bestemming Agrarisch met Waarden – Landschap. Overige bestemmingen zijn: Water en Waarde – Archeologie (dubbelbestemming). Verder gelden de gebiedsaanduidingen vrijwaringszone-dijk en geluidzone-industrie.

Het initiatief past niet binnen de geldende bestemmingen.

3. BESTAANDE SITUATIE

De locatie ligt aan de westelijke rand van de stad, in het landelijk gebied, direct grenzend aan de rioolwaterzuiveringsinstallatie Zwolle. De Spoolderenkweg vormt de noordelijke grens van de locatie. Aan de Spoolderenkweg 17 is op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een plan in uitvoering waarbij onder meer twee woningen worden gebouwd.

4. BEOORDELING

Het initiatief tot het oprichten van een zonnepark is op 22 oktober en 5 november 2019 besproken aan de Initiatieven tafel. Destijds is het initiatief niet kansrijk geacht. Redenen hiervoor waren de landschappelijke inpassing en de openheid van het landschap. Geadviseerd is te onderzoeken of een kleiner zonnepark mogelijk is in combinatie met zonnepanelen op daken van de in de nabijheid aanwezige bedrijfspanden.

Na deze behandeling aan de Initiatieventafel is onderzocht hoe het zonnepark beter te laten landen in de omgeving, onder andere in overleg met omwonenden. Voorlopige uitkomst is een gewijzigd plan, waarbij het oppervlak van het zonnepark niet is verkleind maar een toegevoegde waarde is gecreëerd in de vorm van aanleg van nieuwe natuur en een nieuwe recreatieve route op de percelen zuidwestelijk van het park. Inzet is met het initiatief een landschappelijke en ecologische plus te genereren. Daarbij wordt verbinding gezocht met het KGO-plan Spoolderenkweg 17.

Recent is de omgevingsvisie Mijn Zwollen van morgen 2030 voor vaststelling aangeboden aan de raad. In die visie zijn de gebieden aangegeven waar zonneparken op land – nog los van de ‘spelregels’ uit de Zwolse energiegids – kansrijk, beperkt kansrijk of uitgesloten zijn. Het initiatief ligt binnen beperkt kansrijk gebied. Initiatieven binnen dat gebied zijn alleen mogelijk als er sprake is van een ruime en goede landschappelijke inpassing en een extra investering in de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden die de gebieden rijk zijn. Dat kan door nieuwe bosaanleg, nieuwe natuuren landschapselementen en aanvullende recreatieve ontsluiting van deze gebieden.

De Initiatieventafel onderkent de gewijzigde omstandigheden en de noodzaak vanuit de energietransitie naast zonnepanelen op daken ook zonneparken te realiseren. Het initiatief lijkt te

passen in de omgevingsvisie, zoals voor vaststelling voorgelegd is aan de raad. Bij de uitwerking van het initiatief dienen de voorwaarden uit het gemeentelijk en provinciale beleid strikt gevolgd te worden. Er bestaat nog steeds zorg over de inpassing binnen het kleinschalige karakter van het gebied. Vanuit die zorg worden in ieder geval de volgende randvoorwaarden meegegeven:

- Er wordt conform inrichtingsschets bos en beplanting aangelegd en duurzaam beheerd; alsmede een openbaar wandelpad aangelegd tussen Spoolderenkweg en de IJsseldijk, met een dijkopgang.
- De zonnepanelen krijgen een zodanige afstand dat natuurontwikkeling en een verhoging van biodiversiteit bewerkstelligd wordt en het bodemleven in stand blijft. Er wordt niet bemest.
- Na 20 jaar wordt het zonnepark opgeheven en het gehele gebied ingericht en beheerd als natuur/groen door het waterschap.
- Het gehele gebied krijgt op voorhand de bestemming “Natuur” of “Groen” of een combinatie van beide.

Planologisch-juridisch vraagstuk is op welke wijze een directe, permanente nieuwe natuurbestemming te combineren met een tijdelijke toestemming voor een zonnepark.

Conclusie

Het initiatief is kansrijk onder voorwaarden om verder uitgewerkt te worden.

IT 15 juni 2021

Aanhef,

Met het door u toegezonden formulier informeert u naar de mogelijkheden om een zonnepark van circa 7,5 hectare te realiseren aan de Zalkerveerweg (kadastrale percelen Zwolle S220, S221 en R45). Graag informeren wij u hierover.

Of een zonnepark gerealiseerd kan worden wordt in eerste instantie bepaald door het bestemmingsplan. Zo'n plan geeft voor elk perceel in Zwolle aan welke functies daar zijn toegestaan en wat er gebouwd mag worden. Op de door u aangegeven plek geldt volgens het bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap. Deze bestemming laat alleen een agrarisch gebruik toe en richt zich verder op het behoud van de aanwezige landschapswaarden. Deze bestemming staat geen zonnepark toe.

Met een procedure zou een bestemmingsplan herzien kunnen worden. Zo'n herziening is echter alleen mogelijk als aan meerdere voorwaarden wordt voldaan. Een belangrijke voorwaarde is dat het beleid van de provincie en van de gemeente ruimte moet bieden voor een zonnepark.

Uit een ambtelijke beoordeling van uw idee aan dat beleid is naar voren gekomen dat die ruimte er niet is, waardoor een herziening van het bestemmingsplan om een zonnepark mogelijk te maken niet kansrijk is.

De door u aangegeven plek ligt in het Nationaal Landschap IJsseldelta. Een gebied met (inter)-nationaal zeldzame, unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken. Het provinciaal beleid, zoals onder andere vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel, richt zich op het beschermen en versterken van de kernkwaliteiten van dit landschap. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van dat landschap.

Het beleid van de gemeente sluit aan op het provinciale beleid. In deel 1 van de nieuwe omgevingsvisie is geconstateerd dat een toenemend beroep ontstaat op de ruimte in het landelijk gebied voor zonneparken en dat dit afstemming vergt met de natuurlijke, agrarische en landschappelijke waarden. In het verlengde daarvan is in het ontwerp van de omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen 2030 vanuit de verschillende waarden die het Zwolse buitengebied kent een zonering opgenomen voor zonneparken. De door u aangegeven plek ligt in de zone die zonneparken uitsluit. Deze zone omvat het Nationaal Landschap IJsseldelta.

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: woensdag 6 september 2023 17:06
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zienswijze omgevingsvergunning Zalkerveerweg 4
Bijlagen: Zienswijze omgevingsvergunning [REDACTED].docx

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Beste lezer,

Hierbij sturen wij u onze zienswijze betreffende de Aanvraag omgevingsvergunning, oprichten van een loods-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 Zwolle (zaaknummer 0193ESUITE1683202023).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 5 september 2023 19:54
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Bezwaar 0193ESUITE1683202023

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Hierbij het bezwaar tegen omgevingsvergunning oprichten loods-berging perceel achter Zalkerveerweg 4. Het uitzicht wordt hierdoor zeer belemmerd, omdat het erg hoog en groot is. En daarbij past het niet in de omgeving.

Mvg [REDACTED]

Verzonden vanaf mijn telefoon

Gemeente Zwolle
Afdeling Fysieke Leefomgeving
Sectie Vergunningen

Westenholte 03-09-2023

Betreft: **ZIENSWIJZE** met betrekking voor de bouw van een loods-berging aan de Zalkerveerweg.

Uw Kenmerk: **0193ESUITE1683202023**

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dienen wij een bezwaar in tegen de geplande bouw van een loods-berging in de beurt van Zalkerveerweg 4, 8042 PL Zwolle.

Ons bezwaar is gebaseerd op de aanzienlijke omvang van de voorgestelde loods, die aanzienlijke verstoring van het open landschap tussen de Zalkerveerweg en de Zalkerdijk met zich meebrengt. Deze verstoring is ongewenst voor de bewoners van dit prachtige gebied, evenals voor bezoekers die van de natuurlijke schoonheid genieten.

Ongeacht wat er in het rapport van AERIUS staat,

Gelet op de forse afstand van ca. 505 meter zijn er geen factoren die leiden tot een negatief effect op het dichtstbijzijnde, en daarmee maatgevende, Natura 2000-gebied. Uit de calculatie uit hoofdstuk 5 en de bijbehorende AERIUS-berekening blijkt dat in de toegepaste 'worst-case' benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Derhalve kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavige voornemen sprake zal zijn van significant negatieve effecten.

Betwijfelen wij dit ten zeerste, gezien dat er geen echte bestemming voor de loods-berging bekend is.

Wij zijn van mening dat vanwege de omvang van het project er aanzienlijke hoeveelheden groot materieel en goederen zullen worden opgeslagen en vervoerd. Dit zal nadelige gevolgen hebben voor het woongenot, zoals milieuvuiling en geluidsoverlast, en past niet bij de infrastructuur van de omgeving. Dergelijke activiteiten zouden meer geschikt zijn op een industrieterrein.

We twijfelen er ook aan of er voldoende aandacht wordt besteed aan dit prachtige natuurgebied en aan de bescherming ervan.

De afgelopen jaren werden wij ook geconfronteerd met een enorme gebouw boven op de IJsseldijk, die midden in ons uitzicht verscheen.

Het 'landhuis' bleek aanzienlijk anders te zijn dan aan ons was voorgesteld. Nu dreigt er een tweede groot obstakel ons uitzicht te verstoren.

We vragen ons af hoe de gemeente denkt over het woongenot van haar burgers en over de zorgvuldige omgang met de groene schil rond Westenholte.

Bovendien maken wij ons zorgen dat dit project de waarde van koopwoningen in de omgeving negatief kan beïnvloeden, wat niet in lijn is met onze wensen.

Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om de aangevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van deze loods-berging af te wijzen.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: woensdag 6 september 2023 11:53
Aan: Omgevingsvergunning
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Indiening zienswijze Zaaknummer 0193ESUITE1683202023

Omdat ik tot nu toe helaas geen nadere info heb ontvangen waar ik om had gevraagd, en ik vandaag moet reageren, dien ik hierbij vast onze zienswijze in, in afwachting van de informatie die u mij toe zult sturen.

Wij, bewoners van [REDACTED] te Zwolle, tekenen bezwaar aan tegen uitvoering van de volgende aanvraag:

Aanvraag omgevingsvergunning, oprichten van een loods-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 Zwolle [Zaaknummer 0193ESUITE1683202023]
Ingekomen verzoek om omgevingsvergunning
Kenmerk: 0193ESUITE1683202023
Ingekomen: 24-08-2023
Locatie: Perceel achter Zalkerveerweg 4, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, nummer 4052
Projectomschrijving: het oprichten van een loods-berging

Onze overwegingen hierbij zijn de volgende:

- De weilanden tussen de Zalkerveerweg en de Zalkerdijk zijn nu nog open landschap met weide, koeien en schapen. Dit trekt veel bezoekers zoals ook blijkt uit de vele wandelaars en fietsers die hier te vinden zijn.
- Het gebied fungeert als groene strook tussen Westenholte en de IJssel.
- Toestemming tot het bouwen van zo'n grote loods-berging kan leiden tot verdere aantasting van het landschap en daarmee verrommeling. Het gevaar bestaat dat het gebied een verdere uitbreiding van industriegebied Voorst wordt.
- Het optrekken van een dergelijk groot en hoog gebouw doet vermoeden dat het hier niet alleen om opslag van noodzakelijke landbouwwerktuigen voor dit gebied betreft, maar dat dit gebied t.z.t. ook voor andere doelen gebruikt zal gaan worden.
- Het verkeer zal hierdoor toenemen op deze smalle weg.
- Het is niet duidelijk of er een flora en fauna onderzoek of MER heeft plaatsgevonden.
- Evenmin is duidelijk of ook een Aerius berekening is gemaakt m.b.t. de stikstofuitstoot, zowel tijdens de bouw als de toename van stikstof vanwege het verkeer dat de loods moet benaderen.
- Om het bestaande mooie open landschap te behouden, zijn wij daarom tegen de bouw van dit of een dergelijk gebouw.
- Dat deze belemmering van het uitzicht vanuit onze woningen zal leiden tot waardevermindering van onze huizen, behoeft geen verdere toelichting.

[REDACTED] Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lijst van ondertekenaars Bezwaarschrift tegen loods-berging achter Zalkerveerweg 4 Zwolle

[Redacted] [Redacted] [Redacted]

[Redacted] [Redacted] [Redacted]

[Redacted] [Redacted] [Redacted]

[Redacted] [Redacted] [Redacted]

[Redacted] [Redacted] [Redacted]

[Redacted] [Redacted] [Redacted]

[Redacted] [Redacted]

[Redacted] [Redacted] [Redacted]

[Redacted] [Redacted] [Redacted]

[Redacted] [Redacted]

*Wegens afwezigheid geen
handtekening, maar is accoord.*

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 8 januari 2021 16:17
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: PV panelen RWZI Spoolde

Hallo [REDACTED]

Het plan voor uitbreiding van het zonnepark is integraal besproken. Voor de verdere uitwerking is nog een aantal aandachtspunten, zie onderstaande uitleg. Ook de vraag of het de bedoeling is om dit permanent te gaan regelen middels een bestemmingsplanprocedure, of dat het jullie idee is om het met een projectomgevingsvergunning te regelen (al dan niet met instandhoudingstermijn van bijv. 25 jaar). Onze conclusie is dat je hier eigenlijk best een permanente installatie zou kunnen toestaan binnen de hekken omdat het zich richt op verduurzaming van de lokale bedrijfsvoering en niet zozeer is gericht op grootschalige opwek voor de energiemarkt zoals andere zonnenvelden. Ook de omvang van het veld is beperkt (ca. 0,5 ha), waarmee deze niet vergelijkbaar is met grootschalige opwek en de 80-20 regel ook niet opgelegd hoeft te worden. Wel willen we inzetten op een kwalitatief hoogwaardige inpassing die een acceptabel eindbeeld oplevert voor de gehele RWZI en positief bijdraagt aan de ecologische waarden.

Ik zie een uitgewerkt plan tegemoet, zodat we het nog eenmaal kunnen beoordelen voordat de het officiële verzoek wordt ingediend.

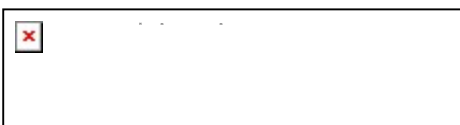
Beoordeling:

De locatie is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. In de huidige situatie bestaat de kavel uit een grasland, met op de grens naar de RWZI een bomenrij. Vanaf het Zwolle-IJsselkanaal is de locatie niet te zien door de dijk die er tussen ligt. Naast de dijk ligt echter ook een recreatieve fiets- en wandelroute welke ook een onderdeel is van Rondje Zwolle. Vanaf dit pad is de locatie duidelijk te zien.

Bij de ontwikkeling van deze locatie naar een zonnepark is de landschappelijke inpassing erg belangrijk. De realisatie van een zonnepark zal gelijk op moeten gaan met een bijdrage aan biodiversiteit. De rijen met zonnepanelen moeten bijvoorbeeld op ruime afstand van elkaar worden geplaatst, zodat ertussen ruimte voor beplanting overblijft. Hieruit volgen deze punten:

- Beperken hoogte opstelling; de huidige bassins vallen bijna uit beeld achter de hoogte van de dijk. Als men hier onder blijft is het zicht op de installatie vanuit de omgeving beperkt;
- Voldoende ruimte tussen de opstelling, voor doorzichten / groen;
- Opstelling parallel aan dijk, dus geen zicht op achterkanten panelen vanaf route/omgeving;
- Vergroenen huidige erfafscheiding ter versterking van de inpassing en de recreatieve beleving van de naastgelegen fietsroute. Wellicht een scheiding tussen afscheiding RWZI en zonnepark;
- Bij de uitwerking moet worden onderzocht of het juist waarde heeft om het zonnepark zichtbaar te maken voor fietsers en voetgangers, of dat het park met een haag moet worden afgeschermd en uit het zicht moet worden gehouden (Aanleggen van opgaande beplanting langs de dijk (hakhout)).
- Quicksan stikstofdepositie nodig
- Communicatieplan nodig (misschien met een proefopstelling nagaan wat er aan de overkant van de vaart is te zien; om de cirkel van belanghebbenden scherp te krijgen).

Tzt zal ook met de Omgevingsdienst moeten worden afgestemd over de wijziging van de inrichting (milieumelding).



[Redacted]

projectleider Ruimtelijke Initiatieven & casemanager omgevingsvergunningen

(maandag, dinsdag en donderdag werkzaam als projectleider. Overige dagen als casemanager)

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [Redacted]

@ : [Redacted]



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 18 december 2020 14:31

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted] nl>

Onderwerp: RE: PV panelen RWZI Spoolde

Hallo B [Redacted]

Op de valreep nog de reactie vanuit de adviseurs van stedenbouw&landschap:

Het plan wordt gezien als kansrijk, dus het kan verder worden onderzocht op haalbaarheid. Het terrein is vanaf het water niet zichtbaar door de dijk die er tussen ligt. Maar er ligt ook een fiets/wandelpad tussen de dijk en het terrein van de RWZI. Dit is onderdeel van een recreatieve route langs/over de dijk langs de IJssel. Daarom is het belangrijk dat de zonnepanelen landschappelijk goed ingepast worden. Dit moeten we dan begin 2021 verder bespreken. De gronden liggen niet in het buitengebied, dus geen uitsluitingsgebied, maar gronden zijn wel onderdeel van de Hoofdgroenstructuur.

We zullen het moeten kunnen onderbouwen vanuit:

- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
- Inpassen in of bijdragen aan het landschap,
- Beperken en compenseren van de effecten op landschap en ecologie (aandacht voor verschraving en biotoop ontwikkeling)
- Evenwichtige verdeling van lusten en lasten door realisatie van maatschappelijke meerwaarde

Dit betekent dat ik het plan ga agenderen voor het planbegeleidingsteam, zodat er een integraal advies kan komen en de vervolgstappen kunnen worden besproken.

Fijne feestdagen.



[Redacted]

projectleider Ruimtelijke Initiatieven & casemanager omgevingsvergunningen

(maandag, dinsdag en donderdag werkzaam als projectleider. Overige dagen als casemanager)

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

: [redacted] [redacted]

@: [redacted]



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 17 december 2020 8:10

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: PV panelen RWZI Spoolde

Hallo [redacted]

Ik hoop dat ik nog voor de kerst reactie krijg, maar ik merk ook dat iedereen knetterdruk is. Ik blijf voorlopig aanspreekpunt. Ik moet tzt kijken of ik het officiële traject ook kan begeleiden binnen de 2 dagen die ik nog voor Vergunningen werk, of dat ik het moet overdragen aan een collega.



[redacted]
projectleider Ruimtelijke Initiatieven & casemanager omgevingsvergunningen

(maandag, dinsdag en donderdag werkzaam als projectleider. Overige dagen als casemanager)

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

: [redacted] [redacted]

@: [redacted]



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: woensdag 16 december 2020 16:08

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: PV panelen RWZI Spoolde

Dag [redacted]

Dank voor je bericht. Goed om te lezen dat we vwb de energietransitie mogen rekenen op medewerking. We zijn benieuwd wat uiteindelijk het zwaarst zal gaan wegen. Vernemen we het bericht kansrijk/kansloos via jou of van je collega's? En op welke termijn mogen we hier iets verwachten? Dit mede in verband met jou andere rol die je erbij hebt gekregen. Succes overigens met je projectleiders rol.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider

Waterschap Drents Overijsselse Delta
Dokter van Deenweg 186, 8025 BM Zwolle
Postbus 60, 8000 AB Zwolle
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 16 december 2020 15:33
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: PV panelen RWZI Spoolde

Hallo [REDACTED]

Excuses dat ik geen tussenbericht heb verstuurd. De adviseur vanuit energietransitie is positief over jullie plan. Vanuit stedenbouw&landschap heb ik nog geen sluitend advies. Het gebiedje valt in de hoofdgroenstructuur waardoor er wel wat strenger naar wordt gekeken. Ik heb de adviseurs gevraagd om in elk geval aan te geven of het "kansrijk of kansloos" is. Bij "kansrijk" weet je dan in elk geval waar je aan toe bent en kunnen de details verder worden afgestemd in 2021.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
projectleider Ruimtelijke Initiatieven & casemanager omgevingsvergunningen

(maandag, dinsdag en donderdag werkzaam als projectleider. Overige dagen als casemanager)

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

 [REDACTED]
@ [REDACTED]

 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 december 2020 12:35
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: PV panelen RWZI Spoolde

Beste [REDACTED]

Een aantal weken geleden heb ik je informatie gestuurd naar aanleiding van ons verzoek of we, in afwijking van de reeds verstrekte Omgevingsvergunning, de strook grond bestemd voor het zonneveld aan de zuidkant van de RWZI, wat optimaler te kunnen gebruiken. Is inmiddels duidelijk of deze wens kans van slagen heeft? En als dat zo is hoe we de aanvraag formeel kunnen indienen? Alvast dank voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Waterschap Drents Overijsselse Delta
Dokter van Deenweg 186, 8025 BM Zwolle
Postbus 60, 8000 AB Zwolle

[Redacted]

Van: [Redacted]
Verzonden: maandag 9 november 2020 13:01
Aan: [Redacted]
Onderwerp: RE: PV panelen RWZI Spoolde

Hallo [Redacted]

Het kaartje dat ik meestuurde was inderdaad van de nu vergunde situatie. Er blijft dan echter een brede strook onbenut liggen. Op het kaartje in de bijlage heb ik het vlak ingetekend waar we graag de zonnepanelen willen plaatsen. De praktijk is dat we meestal 3 a 4 meter vrije ruimte laten tussen het hekwerk en de panelen ivm het maaionderhoud. Daarmee blijven we ook op onze eigen kadastrale kavel en maken we geen gebruik van eigendom van Rijkswaterstaat (zie uitsnede). Indicatief heb ik een klein trafo gebouwtje ingetekend (rood). Ik hoop dat het kaartje voldoende duidelijkheid geeft.



Met vriendelijke groet,

[Redacted]
Projectleider

Waterschap Drents Overijsselse Delta
Dokter van Deenweg 186, 8025 BM Zwolle
Postbus 60, 8000 AB Zwolle

[Redacted]

Van [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 3 november 2020 08:53
Aan [REDACTED] >
Onderwerp: RE: PV panelen RWZI Spoolde

Hallo [REDACTED]

Het kaartje wat erbij zat gaat toch over de vergunde situatie? En dan nu de wens om uit te breiden binnen de groenbestemming, maar wel nog op jullie perceel. Het hekwerk staat er al, dus dan gaat het alleen om de zonnepanelen en misschien ook nog een installatiegebouwtje (?). Graag jullie idee schetsmatig op bijgevoegde luchtfoto zetten, zodat geen misverstand kan ontstaan over waar wat moet komen (de paarse lijn is de kadastrale grens) Dan kan ik gaan bespreken of het wenselijk is om mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan.



[REDACTED]
bouwplantoetser & casemanager omgevingsvergunningen

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [REDACTED]
@ : [REDACTED]



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 30 oktober 2020 13:48
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: PV panelen RWZI Spoolde

Beste [REDACTED]

Bij brief van 12 september 2019 is on de Omgevingsvergunning verleend om binnen de hekken van onze RWZI aan de Spoolderenkweg PV panelen te plaatsen t.b.v. het opwekken van duurzame energie(bijlage). De aanvraag voor vergunning is voor ons verzorgd door Pondera Consult. Deze aanvraag werd destijds begeleid door mijn inmiddels gepensioneerde collega Ad Koppejan. Nu we begonnen zijn met de uitvoeringsvoorbereiding kwam ik er achter dat op 1 van de beide beoogde velden vergunning is verleend voor slecht ongeveer de helft van de beschikbare ruimte aldaar (zie tekening bijlage). Nadere informatie van Pondera maakte mij duidelijk dat er binnen het hek een strook met bestemming "Groen" ligt die niet zondermeer gebruikt kan worden voor het plaatsen van zonnepanelen. In verband met het deadline voor aanvraag SDE subsidie is er toen voor gekozen om snel een vergunning te krijgen en dus af te zien van de procedure om de anders bestemde strook alsnog te kunnen benutten. Toch zien we het braak laten liggen van deze strook als een gemiste kans, los van het feit dat zo'n half bebouwd terrein er ook wel een beetje vreemd uitziet.

Is het mogelijk dat we binnenkort een afspraak kunnen maken om de mogelijkheden en bezwaren door te nemen om deze strook alsnog te bestemmen overeenkomstig de rest van het RWZI terrein? En wil de gemeente daar eventueel aan meewerken of acht je op voorhand die kans erg klein? Alvast dank voor je reactie.



Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectleider



Waterschap Drents Overijsselse Delta
Dokter van Deenweg 186, 8025 BM Zwolle
Postbus 60, 8000 AB Zwolle

[Redacted]

Volg ons:



[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: vrijdag 8 september 2023 17:55
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zienswijze Zaaknummer 0193ESUITE1683202023
Bijlagen: Zienswijze Zaaknummer 0193ESUITE1683202023.pdf

Categorieën: [REDACTED] Voorrang (voor wie kan oppakken)

Geachte,

Betreft:
Zienswijze met betrekking tot aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van en loods-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 (Zaaknummer **0193ESUITE1683202023**).

Zie bijlage voor nadere toelichting.

Mvg,
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: donderdag 7 september 2023 11:06
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zienswijze Zalkerveerweg
Bijlagen: Zienswijze Zalkerveerweg.docx

Categorieën: [REDACTED] Voorrang (voor wie kan oppakken)

Goedemorgen,

Zie bijlage voor de zienswijze Zalkerveerweg.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[Redacted]

Van: [Redacted] >
Verzonden: maandag 11 september 2023 08:59
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Fwd: Zienswijze zaak 0193ESUITE1683202023
Bijlagen: Zienswijze omgevingsvergunning 0193ESUITE1683202023.docx

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Hierbij in de bijlage mijn zienswijze op deze te

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 6 september 2023 16:25
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Aanvraag omgevingsvergunning zaaknummer:0193ESUITE1683202023

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Zwolle, 6 september 2023

Geachte heer, mevrouw,

Bij deze dien ik een zienswijze in voor de aanvraag omgevingsvergunning voor een loods aan het perceel achter Zalkerveerweg 4.

Zaaknummer: 0193ESUITE1683202023

Naar wat ik begrepen heb wordt deze loods 40x20m met een hoogte van zo'n 10m.

Dit is naar mijn mening veel te groot en te hoog voor dit gebied.

Vooraf ook omdat het midden in een weiland komt wat naar ons idee bedoeld is voor het weiden van dieren of landbouw. Wij wonen aan de Pimpernelweg en kijken hier rechtstreeks op uit.

Het is ook niet zo dat er al een boerderij staat waar deze loods naast geplaatst wordt. Dan zou je het eventueel kunnen verwachten.

Zo'n enorme loods midden in dit gebied lijkt ons dus te veel van het goede. Waarbij ons bezwaar voornamelijk ligt in de grootte van het pand en ook de eventuele bestemming hiervan.

Met name of het de bedoeling is van de aanvrager om dit pand nu of op den duur te gebruiken als veestal.

Bijvoorbeeld als kalvermesterij. Waarbij door ons vooral stankoverlast gevreesd wordt.

Daarbij wil ik tenslotte nog opmerken dat de aanvrager expliciet vermeld heeft in een artikel in de stentor van zaterdag j.l dat hij een ondernemer is en daarmee wellicht ambities heeft om op dit perceel verder uit te breiden middels bebouwing. Dat zou ons ook zorgen baren.

Wij zien uw antwoord graag tegemoet.

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 09:40
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Bouwvlak Zalkerveerweg [REDACTED]

Voor het Woo-verzoek

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [REDACTED]
@ [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 5 september 2023 13:24
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Bouwvlak Zalkerveerweg [REDACTED]

Hoi,

Helaas weet ik het ook niet.

Ik was betrokken bij het KGO plan, dat nooit ten uitvoer gebracht,

Er staat mij wel vaag iets bij dat er nog voorwaarden zaten bij een vervolgaanvraag, er is ooit (ver voor mijn tijd) ook nog een overeenkomst met ze gesloten. Die moet wel in sharepoint staan, [REDACTED] was hierbij betrokken.

 met vriendelijke groet

Zwolle

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

 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 5 september 2023 11:08
Aan: [redacted] >
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Bouwvlak Zalkerveerweg (Van Weeghel)

Dag [redacted]

Zie hieronder. Weet jij hier het antwoord op?

 met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

 : [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted] >
Verzonden: dinsdag 5 september 2023 10:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Bouwvlak Zalkerveerweg ([redacted])

Hoi [redacted]

Nee dat weet ik helaas niet. [redacted] kan je misschien verder helpen, hij is lange tijd bij het bestemmingsplan betrokken geweest, en ook in de beantwoording van raadsragen. Er zijn op het landgoed zelf nog wel twee plekken bij gekomen waar hij schuren kan bouwen. Er is dus wel bij-bestemd. Ook dat had wel wat voeten in de aarde. Ik kijk nog even of ik iets terug kan vinden in de beantwoording van de raadsragen

[redacted] was volgens mij de projectleider voor het landgoed in de huidige vorm, de fase met de zorgboerderij is door [redacted] opgepakt. Ik vermoed dat zij je geen antwoord kan geven, maar je kan het altijd vragen natuurlijk.

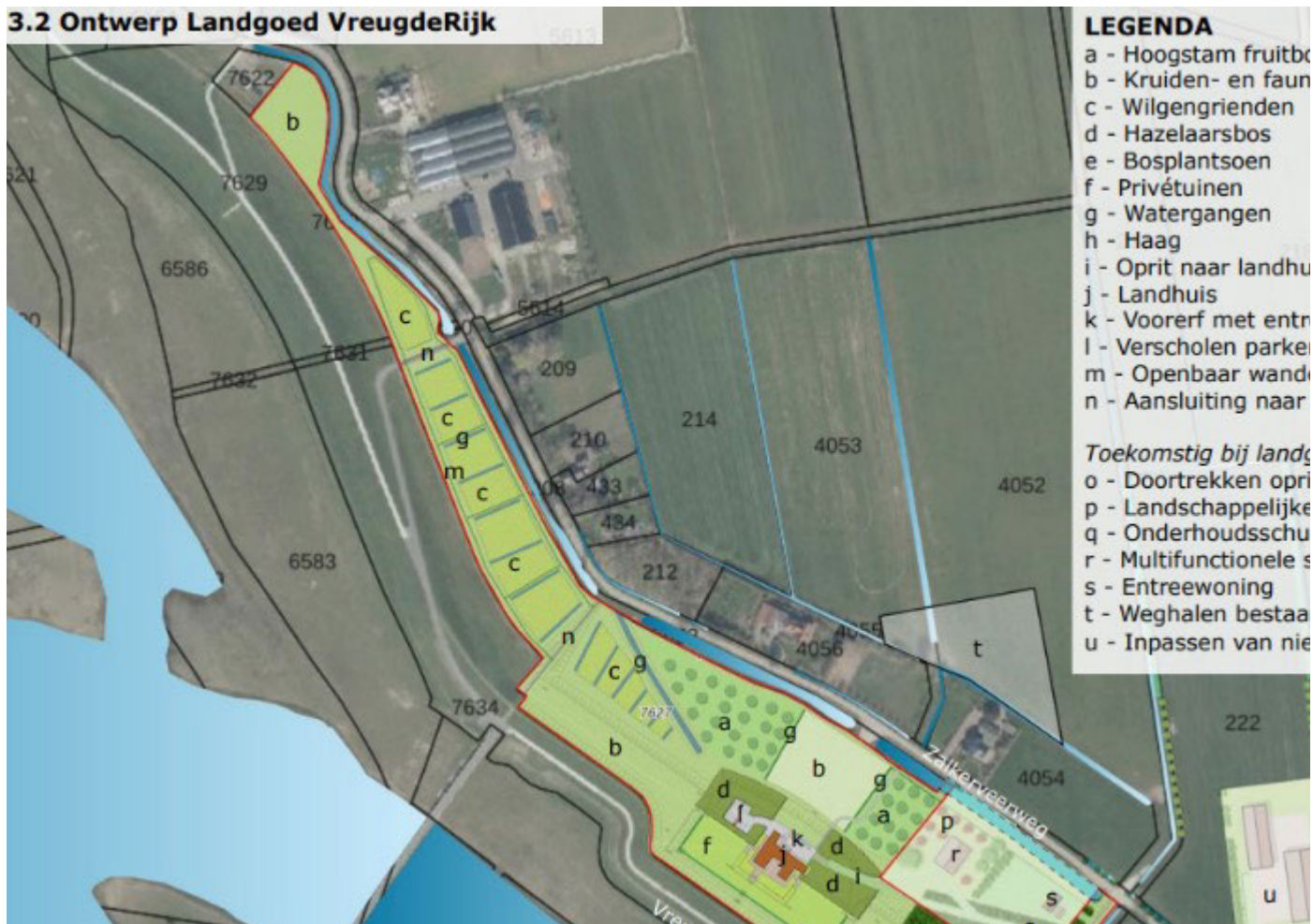
Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 5 september 2023 09:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted] >
Onderwerp: Bouwvlak Zalkerveerweg [redacted]

Hoi [redacted]

Zoals bekend speelt er op dit moment wat rondom de plannen aan de Zalkerveerweg 15 [redacted] Het gaat dan met name om het bouwvlak dat er nog ligt. Daar heeft Van Weeghel een agrarische loods aangevraagd. Zie hieronder (aangeduid met t):

3.2 Ontwerp Landgoed VreugdeRijk



Bovenstaande tekening komt uit oude stukken, jou wel bekend als het goed is. Er staat dat 't' weggehaald moet worden. Dat is blijkbaar niet gebeurd. Ik zie ook niet dat dit landgoed er is gekomen door middel van een bestemmingsplan (daar bestem je normaliter zaken mee weg, in dit geval het bouwvlak). Weet jij of dit een fout is geweest vanuit onze zijde of dat het wegbestemmen bewust niet is gebeurd? Wellicht weet de projectleider die hiervoor dit project begeleid heeft meer?

PS: Van [redacted] begreep ik al wel dat eerder (bij herziening van het bestemmingsplan in 2013) al getracht is het bouwvlak weg te bestemmen, maar dat Van Weeghel daar destijds met succes tegen gegaagd had.



[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [redacted]
@ : [redacted]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 09:48
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Issue Zalkerveerweg 4 | spoed

Voor het Woo-verzoek

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [REDACTED]
@ [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 11 september 2023 08:46
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Issue Zalkerveerweg 4 | spoed

Goedemorgen,

Er is een omgevingsvergunning ingediend voor de loods. Daartegen zijn (in deze fase, want nog geen besluit) alleen zienswijzen tegen in te dienen. [REDACTED] heeft de aanvraag in behandeling en kan eventueel meer zeggen over de status.

[REDACTED] Volgens mij is het zo dat men zienswijzen kan indienen zolang er nog geen besluit is genomen. Correct? Wil jij [REDACTED] hierover informeren en aangeven hoe het proces verder werkt?

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [REDACTED]
@ : [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 8 september 2023 10:24
Aan: [REDACTED] >

Onderwerp: FW: Issue Zalkerveerweg 4 | spoed

Urgentie: Hoog

Hoi [REDACTED]

Kun jij input geven op de vragen in geel hieronder? Met name over de termijn (wenselijkheid in zomerperiode etc.), de aantallen zienswijzen en hoe het proces verder gaat.



[REDACTED]
Persvoorlichter

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

☎ : [REDACTED]
@: [REDACTED]

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



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 8 september 2023 10:18
Aan: [REDACTED] >
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Issue Zalkerveerweg 4 | spoed

Hallo [REDACTED]
Neem even contact op over de Zalkerveerweg 4 met [REDACTED]. Deze vraag is relevant voor hem. Hij is met mails van [REDACTED] bezig die halve college over deze loods bestoekt. Ik dacht dat zienswijzen tot 11/9 ingediend konden worden, maar vraag dat even aan [REDACTED]

Vriendelijke groet,
[REDACTED]

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [REDACTED] >
Verzonden: Friday, September 8, 2023 9:46:45 AM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Issue Zalkerveerweg 4 | spoed

Ha [REDACTED]

Een korte vraag: weet jij meer over onderstaande vraag van de Stentor?

Groet,

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 8 september 2023 09:19

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: Onrechtmatig grondgebruik

Hoi [REDACTED]

Is het onderzoek naar oneigenlijk grondgebruik al afgerond? Het college zou voor de zomer een terugkoppeling willen geven over de resultaten, maar ik heb nog niets gezien. Wel staat er maandag een stuk op de raadsagenda over dit onderwerp. Ik ben benieuwd naar de onderzoeksresultaten. Als die er nog niet zijn, ben ik benieuwd hoe dat komt. Ik ben nu bezig met een artikel over het voornemen van de gemeente dit oneigenlijk grondgebruik aan te gaan pakken.

Daarnaast begrijp ik van buurtbewoners rond de Zalkerveerweg 4 - plan voor grote loods van [REDACTED] - dat zij tot gisteren een zienswijze konden indienen. Lijkt mij wat vreemd, zo'n korte termijn. Kun jij helderheid verschaffen? Ik ben benieuwd hoeveel zienswijzen er tot nu toe zijn ingediend tegen de vergunning.

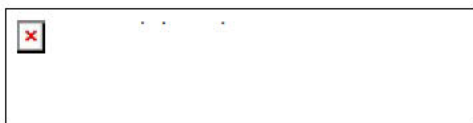
Kun je me voor 13 uur voorzien van een reactie bij beide onderwerpen? Anders kan ik die mogelijk niet meer meenemen in de verhalen.

Vriendelijke groet,

Op di 6 jun 2023 om 11:16 schreef [REDACTED] >:

Ha [REDACTED]

Zodra alle stukken compleet zijn en er besluitvorming heeft plaatsgevonden, wordt het rapport inclusief bijbehorende nota overgedragen aan de gemeenteraad. Dan kun jij het ook inzien.



[REDACTED]
Persvoorlichter

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

[REDACTED]
@: [REDACTED]

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 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 6 juni 2023 11:02

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Onrechtmatig grondgebruik

Ho [REDACTED]

Als het goed is, wordt deze maand het onderzoek naar onrechtmatig grondgebruik afgerond. Kun jij me het rapport sturen?

Vriendelijke groet,

--

[REDACTED]

Verslaggever

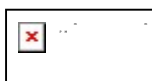


Burgemeester Drijbersingel 39
8021 JB Zwolle

[REDACTED]

[REDACTED]!

destentor.nl



--

[REDACTED]

Verslaggever



Burgemeester Drijbersingel 39
8021 JB Zwolle

[REDACTED]

[REDACTED]

destentor.nl



)

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 09:47
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Memo ontwikkeling Zalkerveerweg 15

Voor het Woo-verzoek

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED]
@ [REDACTED]

Verzonden: maandag 11 september 2023 15:00

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Memo ontwikkeling Zalkerveerweg 15

Dank! Ik neem het als zodanig mee en zal het agenderen voor PFO.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 11 september 2023 14:51

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Memo ontwikkeling Zalkerveerweg 15

[REDACTED]

Het bouwvlak hadden we aanvankelijk niet opgenomen in het voorontwerpplan. In het kader van participatie hebben we gedurende het vooroverleg gesprekken gevoerd met alle ondernemers in het gebied, over bedrijfsvoering, overname rechten en begrenzing van bouwvlakken. Ook met [REDACTED] Hij heeft toen aangegeven dat hier nog een

bouwwrecht lag. We hebben hem toen een bedrijfsplan gevraagd, dat beoordeeld en het bouwvlak opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Hierop is zienswijze ingediend en de gedeelde reactie gegeven.

Ik zou dat opnemen in de notitie. Verder geen opmerkingen, behalve dan wellicht nog een notie over de reden dat planvorming tot op heden nog niet tot stand is gekomen en VW noodzaak ziet in deze stap.....

 met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]
*Planoloog
adviseur ruimtelijke plannen
stedenbouwkundig tekenaar / regelbeheeranalist Omgevingsplan*

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



 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] [nl](#)>

Verzonden: maandag 11 september 2023 14:41

Aan: [Redacted] >

CC: [Redacted]

Onderwerp: RE: Memo ontwikkeling Zalkerveerweg 15

Ho [Redacted]

Dankjewel. Klopt het dan nog wel dat het bouwvlak oorspronkelijk (in het ontwerp BP) wegbestemd zou worden? Want als dat het geval was had [Redacted] geen zienswijze ingediend. Met andere woorden: moet ik 2.1 vervangen door jouw toelichting van hieronder of hebben zowel [Redacted] een zienswijze ingediend?

Voor de rest dus akkoord met de memo?

 met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [Redacted]
Verzonden: maandag 11 september 2023 14:34
Aan: [Redacted]

CC: [REDACTED] >
Onderwerp: RE: Memo ontwikkeling Zalkerveerweg 15

[REDACTED]
Ik ben er nog even ingedoken..... een kleine aanvulling op je memo bij punt 2.1

Bij terinzagelegging van het geldende bestemmingsplan NL heeft mevrouw de [REDACTED] een zienswijze ingediend tegen het bestemmen van het bewuste bouwvlak. Bijgevoegd de bewuste zienswijze en de reactie van de gemeente daarop. Hieruit blijkt dat de raad dus heel bewust het recht heeft bestendigd voor het deel van het bouwvlak dat in eigendom was bij VW.
We hebben VW een bedrijfsplan laten opstellen dat getoetst en geconcludeerd dat dit recht nog uitvoerbaar is.

Zienswijze

De agrarische bouwkaavel achter Zalkerveerweg 4. Mijn vader is begin 1997 bij de gemeente geweest om te vragen hoe het zat met de agrarische bouwkaavel. Zij hebben hem medegedeeld, dat bij verkoop de agrarische bouwkaavel zou komen te vervallen, als hij het land zou verkopen(deze kon niet worden doorbroken). Hij kon gerust het land verkopen, want de gemeente heeft hem verzekerd, dat er geen agrarische bouwkaavel meer opzat. Februari 1997 heeft hij het aan Van Weeghel verkocht. Het land is voor de prijs van grasland verkocht, dus niet voor de prijs van een agrarische bouwkaavel. Bovendien een agrarisch bedrijf brengt veel lawaai, stank met zich mee en wij zijn achter ons huis ook het uitzicht kwijt.

Reactie gemeente

De woning Zalkerveerweg 4 is gebouw met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hierdoor is het agrarisch bouwblok nabij deze woning, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Zwolle uit 1979, niet geheel opgeheven. Een deel van dit agrarisch bouwblok kan daarom op grond van het geldende bestemmingsplan nog steeds worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De eigenaar heeft voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta door middel van een bedrijfsplan aangetoond dat hij op het restant van dat bouwblok een grondgebonden agrarisch bedrijf kan voeren. Daarom is het restant van het agrarisch bouwblok opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta. Bovendien kan worden voldaan aan de eisen die de wetgeving stelt aan aspecten als lawaai, stank etc.

Conclusie:

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

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
*Planoloog
adviseur ruimtelijke plannen
stedenbouwkundig tekenaar / regelbeheeranalist Omgevingsplan*

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



 Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 september 2023 09:39
Aan: [redacted] >
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Memo ontwikkeling Zalkerveerweg 15
Urgentie: Hoog

Dag [redacted]

Ik heb een memo geschreven voor Zalkerveerweg 15. [redacted] (behandelaar aanvraag omgevingsvergunning, zie memo) heeft het al gecheckt. Het leek me verstandig om ook jou nog even te laten kijken. Gevoelig/beladen dossier waarin we ons geen slordigheden kunnen veroorloven denk ik.

Ik zou dit graag woensdagmiddag eind van de dag willen agenderen voor [redacted]. Lukt het jou om voor die tijd de memo nog even te checken?



[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

 [redacted]
[redacted]

Van: [redacted] .nl>
Verzonden: donderdag 7 september 2023 11:31
[redacted] >
Onderwerp: RE: Memo ontwikkeling Zalkerveerweg 15

Hoi,

[De gevraagde afbeelding toegevoegd en ik had een opmerking op de eerste pagina.](#)

Groeten [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 september 2023 10:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: Memo ontwikkeling Zalkerveerweg 15

Ho [redacted]

Zie bijlage. Betreft de memo voor de situatie aan de Zalkerveerweg waar we het gisteren over hadden. Ik wil dit gebruiken om het bestuur te informeren en om een voorstel te doen voor afhandeling van de brief van [redacted] [redacted]. Hij heeft op 1 september een brief gestuurd met vragen en heeft dit op 6 september aangevuld met bestemmingsplaninformatie. Ik stuur je de betreffende mails afzonderlijk nog toe.

Wil jij kijken of jij het eens bent met de inhoud? Daarnaast zou het fijn zijn als je in ieder geval de geel gearceerde delen aan wilt vullen.

Hoor graag van je!

Groet 

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 09:45
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: [REDACTED] Zalkerveerweg - realisatieovereenkomst landgoed uitgevoerd?

Voor het Woo-verzoek

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [REDACTED] >
Verzonden: donderdag 21 september 2023 16:24
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: [REDACTED] - Zalkerveerweg - realisatieovereenkomst landgoed uitgevoerd?

Hoi [REDACTED]
Het inrichting en beheerplan is goedgekeurd. Of het ook is uitgevoerd, is aan handhaving om op toe te zien.
Dus volgens mij heeft hij aan alle verplichtingen in de realisatieovereenkomst voldaan.
Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 21 september 2023 10:52
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: [REDACTED] Zalkerveerweg - realisatieovereenkomst landgoed uitgevoerd?

Hoi B [REDACTED]

Als ik het me goed herinner heb jij nog onderzocht of [REDACTED] heeft voldaan aan zijn realisatieverplichtingen ten aanzien van het landgoed. Klopt dat? Wat was de conclusie of hoe ver ben je toen gekomen?

[REDACTED] wil dit graag afronden, maar het lijkt me sowieso goed dat we hier duidelijkheid over hebben voordat we verder gaan met [REDACTED] zijn andere plannen.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

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



[Redacted phone number]



@: [Redacted email address]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 09:45
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Zalkerveerweg - [REDACTED] - effect aanvraag loods op lopende plannen

Voor het Woo-verzoek

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [REDACTED]

@ : [REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: donderdag 21 september 2023 15:30
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg [REDACTED] effect aanvraag loods op lopende plannen

Het totaalplan heeft alleen zin als er een meerwaarde ontstaat voor de ruimtelijke kwaliteit. Die is er niet als hij die loods aanvraagt op de oude locatie. Bovendien is al het draagvlak maximaal verloren, zowel intern als extern.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
*Planoloog
adviseur ruimtelijke plannen
stedenbouwkundig tekenaar / regelbeheeranalist Omgevingsplan*

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

☎ : [REDACTED]

@ : [REDACTED]

 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 21 september 2023 15:23

Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg - [redacted] - effect aanvraag loods op lopende plannen

Hoi [redacted]

Even om het helder te krijgen:

Geven we hem een keuze (1) intrekken aanvraag en door met zijn plannen of (2) doorgaan met beoordeling aanvraag en stoppen met het verder behandelen van zijn totaalplan?

Als dat klopt, dan moeten we daar wel een geldende (ruimtelijke) reden voor hebben denk ik.

Ps: er is nog het scenario dat hij zijn vergunning niet rond kan krijgen (bijv. door strijdigheid gebruik en/of niet hebben van de juiste milieuvergunningen).



[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [redacted]
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 september 2023 15:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Zalkerveerweg - [redacted] - effect aanvraag loods op lopende plannen

[redacted]
Helemaal mee eens. Als hij de vergunning niet intrekt, dan zijn we wat mij betreft uitgepraat m.b.t. zijn planvorming. De beoogde ruimtelijke kwaliteit wordt dan niet bereikt met zijn plannen.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Datum: donderdag, 21 september 2023 om 14:39
Aan: [redacted] >
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg - [redacted] - effect aanvraag loods op lopende plannen

Woops. Hierbij

 met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [redacted]
@ [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 september 2023 14:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Zalkerveerweg - [redacted] effect aanvraag loods op lopende plannen

Welke bijlage? Wil je die er bijdoen?

Van: [redacted]
Datum: donderdag, 21 september 2023 om 10:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: Zalkerveerweg [redacted] effect aanvraag loods op lopende plannen

Hoi [redacted]

Zie bijlage. Voor [redacted] ke een bekende memo. Voor [redacted] geloof ik nog niet.

Er is een scenario dat de vergunning die is aangevraagd (zie memo) verleend wordt. Dat betekent dat [redacted] een bouwrecht krijgt op bouwvlak F. Ik kan me voorstellen dat we, als we het bouwvlak gaan verplaatsing zoals van Weeghel vraagt, we als voorwaarde stellen dat we de vergunning intrekken (zolang hij de loods niet gebouwd heeft). Als hij de loods gebouwd heeft lijkt het me verplaatsing van het bouwvlak uitgesloten.

Hoe zien jullie dit?

[redacted] Heb jij [redacted] kunnen mailen over het vervolg van zijn zienswijze? Had geen CC langs zien komen.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [redacted]
[redacted]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 09:42
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Zalkerveerweg - [REDACTED] effect aanvraag loods op lopende plannen

Voor het Woo-verzoek

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [REDACTED]

@ : [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 6 oktober 2023 12:20
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg - [REDACTED] effect aanvraag loods op lopende plannen

Ah, duidelijk. Dan weet ik een beetje hoe het straks landt.

Ik ga nu met vakantie inderdaad, dankjewel!

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [REDACTED]

@ : [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 6 oktober 2023 12:14
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg - [REDACTED] effect aanvraag loods op lopende plannen

Zie krijgen een brief dat het gebeurt. De gemachtigde is een professionele partij, die weet hoe dit werkt. Als een particulier een aanvraag heeft ingediend bel ik altijd, omdat ze de gang van zaken niet weten. Maar een professionele partij weet dit donders goed en moet de termijn voor het aanvullen zelf in de gaten houden die is gegeven. Indien die termijn te kort is, kunnen ze altijd extra tijd vragen, maar ook dat is niet gebeurd.

Fijne vakantie gewenst! Ik zag je automatisch antwoord

 met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]
adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2



[Redacted]
Afwezig 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: vrijdag 6 oktober 2023 12:06

Aan: [Redacted]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg [Redacted] effect aanvraag loods op lopende plannen

Top, dankjewel.

Ik bedoel vooral: weet men dat de aanvraag waarschijnlijk buiten behandeling gaat worden gesteld? Of krijgen ze daar straks gewoon de brief van, dat het is gebeurd.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [Redacted]
Verzonden: vrijdag 6 oktober 2023 12:04

[Redacted]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg [Redacted] effect aanvraag loods op lopende plannen

Hoi,

De indieners krijgen hier bericht over op het moment dat wij dit bericht hebben verstuurd naar de aanvrager en zijn gemachtigde.

Ik heb geen contact meer gehad met zijn gemachtigde. Als er een gemachtigde is, communiceren wij in principe alleen met diegene tijdens de behandeling van de aanvraag.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2



[redacted]
[redacted]
Afwezig 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] [nl](#)>

Verzonden: vrijdag 6 oktober 2023 11:58

Aan: [redacted] >

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg [redacted] effect aanvraag loods op lopende plannen

Hoi [redacted]

Goed dat je er naar vraagt. Wilde je nog terugkoppelen.

We hebben letterlijk aangegeven er dubbel in te zitten. Enerzijds snappen we de aanvraag (geredeneerd vanuit positie Van Weeghel), maar tegelijkertijd voelen we er ons ook door onder druk gezet. Dat hebben we uitgesproken naar elkaar. Er is niet afgedwongen dat de aanvraag zou worden ingetrokken o.i.d.

Als men niet heeft voldaan aan jouw verzoek tot aanvulling en je het formeel dus buiten behandeling moet laten, dan is dat zo. Worden indieners van zienswijzen (bijvoorbeeld Kamphuis) hier actief over geïnformeerd als maandag inderdaad de aanvraag buiten behandeling wordt gelaten? Heb je ook contact met de aanvrager over het feit dat ze niet leveren?

 met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2



[redacted]
@ : [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 6 oktober 2023 11:55

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg [redacted] - effect aanvraag loods op lopende plannen

Hallo,

Hoe is het gesprek gisteren gegaan?

De termijn voor het aanvullen van de lopende aanvraag is verlopen (t/m 5 okt) en ik ben voornemens om aanstaande maandag de aanvraag buiten behandeling te laten.



[redacted]
adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

[redacted]
[redacted]
Afwezig 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.

[redacted]
Verzonden: maandag 25 september 2023 09:40

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg - [redacted] effect aanvraag loods op lopende plannen

Hoi [redacted]

Dankjewel. Dan zie ik het wel langskomen.

Ja, 5 oktober spreken [redacted] en ik hem over de totaalplannen maar ook zeker over zijn aanvraag (en het effect op het interne en externe draagvlak voor zijn totaalplan). Ik houd je op de hoogte. Bij vragen weet je me te vinden.



[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

[redacted]
[redacted]

Van: [redacted] >
Verzonden: maandag 25 september 2023 09:28

Aan: [redacted] [nl](#)>
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg [redacted] - effect aanvraag loods op lopende plannen

Goedemorgen,

Ik heb de heer K [redacted] nog niet gemaïld, ik zal dat straks doen.

Wordt er nu het gesprek aangegaan met de aanvrager om hem een keuze voor te leggen?

 met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
adviseur / casemanager Vergunningen

Gemeente Zwolle, afdeling Fysieke Leefomgeving

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2



[redacted]
Afwezig 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: donderdag 21 september 2023 15:30

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg - [redacted] effect aanvraag loods op lopende plannen

Het totaalplan heeft alleen zin als er een meerwaarde ontstaat voor de ruimtelijke kwaliteit. Die is er niet als hij die loods aanvraagt op de oude locatie. Bovendien is al het draagvlak maximaal verloren, zowel intern als extern.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Planoloog

adviseur ruimtelijke plannen

stedenbouwkundig tekenaar / regelbeheeranalist Omgevingsplan

Gemeente Zwolle, ZWRP

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: donderdag 21 september 2023 15:23

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg [redacted] - effect aanvraag loods op lopende plannen

Ho [REDACTED]

Even om het helder te krijgen:

Geven we hem een keuze (1) intrekken aanvraag en door met zijn plannen of (2) doorgaan met beoordeling aanvraag en stoppen met het verder behandelen van zijn totaalplan?

Als dat klopt, dan moeten we daar wel een geldende (ruimtelijke) reden voor hebben denk ik.

Ps: er is nog het scenario dat hij zijn vergunning niet rond kan krijgen (bijv. door strijdigheid gebruik en/of niet hebben van de juiste milieuvergunningen).



[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [REDACTED]
@ [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 21 september 2023 15:18
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Zalkerveerweg [REDACTED] effect aanvraag loods op lopende plannen

[REDACTED],

Helemaal mee eens. Als hij de vergunning niet intrekt, dan zijn we wat mij betreft uitgepraat m.b.t. zijn planvorming. De beoogde ruimtelijke kwaliteit wordt dan niet bereikt met zijn plannen.

Groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] [nl](#)>
Datum: donderdag, 21 september 2023 om 14:39
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg [REDACTED] effect aanvraag loods op lopende plannen

Woops. Hierbij



[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van [redacted]

Verzonden: donderdag 21 september 2023 14:38

Aan: [redacted]

Onderwerp: Re: Zalkerveerweg [redacted] effect aanvraag loods op lopende plannen

Welke bijlage? Wil je die er bijdoen?

Van: [redacted] >

Datum: donderdag, 21 september 2023 om 10:50

Aan: [redacted]

Onderwerp: Zalkerveerweg [redacted] effect aanvraag loods op lopende plannen

Hoi [redacted]

Zie bijlage. Voor [redacted] een bekende memo. Voor [redacted] geloof ik nog niet.

Er is een scenario dat de vergunning die is aangevraagd (zie memo) verleend wordt. Dat betekent dat [redacted] I een bouwrecht krijgt op bouwvlak F. Ik kan me voorstellen dat we, als we het bouwvlak gaan verplaatsing zoals van Weeghel vraagt, we als voorwaarde stellen dat we de vergunning intrekken (zolang hij de loods niet gebouwd heeft). Als hij de loods gebouwd heeft lijkt het me verplaatsing van het bouwvlak uitgesloten.

Hoe zien jullie dit?

[redacted] Heb jij [redacted] al kunnen mailen over het vervolg van zijn zienswijze? Had geen CC langs zien komen.



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)


Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 09:45
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Zalkerveerweg - [REDACTED] - effect aanvraag loods op lopende plannen

Voor het Woo-verzoek

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 21 september 2023 15:30
Aan: [REDACTED] >
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@nl>
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg [REDACTED] effect aanvraag loods op lopende plannen

Het totaalplan heeft alleen zin als er een meerwaarde ontstaat voor de ruimtelijke kwaliteit. Die is er niet als hij die loods aanvraagt op de oude locatie. Bovendien is al het draagvlak maximaal verloren, zowel intern als extern.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
*Planoloog
adviseur ruimtelijke plannen
stedenbouwkundig tekenaar / regelbeheeranalist Omgevingsplan*

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



 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 21 september 2023 15:23

Aan [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg [REDACTED] effect aanvraag loods op lopende plannen

Hoi G [REDACTED]

Even om het helder te krijgen:

Geven we hem een keuze (1) intrekken aanvraag en door met zijn plannen of (2) doorgaan met beoordeling aanvraag en stoppen met het verder behandelen van zijn totaalplan?

Als dat klopt, dan moeten we daar wel een geldende (ruimtelijke) reden voor hebben denk ik.

Ps: er is nog het scenario dat hij zijn vergunning niet rond kan krijgen (bijv. door strijdigheid gebruik en/of niet hebben van de juiste milieuvergunningen).



[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Verzonden: donderdag 21 september 2023 15:18

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: Zalkerveerweg - [REDACTED] effect aanvraag loods op lopende plannen

[REDACTED],

Helemaal mee eens. Als hij de vergunning niet intrekt, dan zijn we wat mij betreft uitgepraat m.b.t. zijn planvorming. De beoogde ruimtelijke kwaliteit wordt dan niet bereikt met zijn plannen.

Groet,

[REDACTED]

Datum: donderdag, 21 september 2023 om 14:39

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg [REDACTED] effect aanvraag loods op lopende plannen

Woops. Hierbij

[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Verzonden: donderdag 21 september 2023 14:38

Aan: [redacted]

Onderwerp: Re: Zalkerveerweg [redacted] effect aanvraag loods op lopende plannen

Welke bijlage? Wil je die er bijdoen?

Van: [redacted]

Datum: donderdag, 21 september 2023 om 10:50

Aan: [redacted] >

Onderwerp: Zalkerveerweg - [redacted] effect aanvraag loods op lopende plannen

Hoi [redacted],

Zie bijlage. Voor [redacted] een bekende memo. Voor [redacted] geloof ik nog niet.

Er is een scenario dat de vergunning die is aangevraagd (zie memo) verleend wordt. Dat betekent dat [redacted] een bouwrecht krijgt op bouwvlak F. Ik kan me voorstellen dat we, als we het bouwvlak gaan verplaatsing zoals van Weeghel vraagt, we als voorwaarde stellen dat we de vergunning intrekken (zolang hij de loods niet gebouwd heeft). Als hij de loods gebouwd heeft lijkt het me verplaatsing van het bouwvlak uitgesloten.

Hoe zien jullie dit?

[redacted] Heb jij [redacted] al kunnen mailen over het vervolg van zijn zienswijze? Had geen CC langs zien komen.

[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 09:46
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Zalkerveerweg 4 - Speelt er iets in dit gebied?

Voor het Woo-verzoek

 met vriendelijke groet

 Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 19 september 2023 16:38
Aan: [REDACTED] >
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 4 - Speelt er iets in dit gebied?

[REDACTED]

Onderstaande mail had ik nog niet beantwoord.

Het is mij nog niet helemaal duidelijk wat precies de afwijking is op het geldende bestemmingsplan.

Ander punt is dat we werken aan een gebiedsvisie voor Spoolde. Dat doen we samen met Spoolderbelangen. Er ligt een visie op concept niveau. Uiteindelijk de bedoeling deze door de gemeenteraad vast te laten stellen. Voor deze locatie is die in lijn met wat de huidige omgevingsvisie aangeeft. Het moet vooral landschappelijk goed uit te leggen zijn.

Ik had je net geprobeerd te bellen. Kreeg je niet te pakken. Ik neem [REDACTED] even mee in de cc

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 13 september 2023 10:30
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Zalkerveerweg 4 - Speelt er iets in dit gebied?

Dag [REDACTED]

Achter Zalkerveerweg 4 ligt nog een agrarisch bouwvlak. Daar is wat commotie over, omdat [REDACTED] hier een agrarische loods heeft aangevraagd. Ik praat [REDACTED] 18 september bij hierover via PFO.

Zijn er wat jullie betreft nog zaken die ik mee moet geven die in dit gebied spelen? De locatie maakt geen onderdeel uit van het gebied IJzervizier, maar mogelijk speelt er in bredere context nog wel iets?

 met vriendelijke groet

Zwolle


Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2



: 

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 09:41
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Voor het Woo-verzoek

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [REDACTED] nl>
Verzonden: maandag 30 oktober 2023 17:46
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo [REDACTED]

Alles beschouwend (inclusief het artikel op stentor.nl over de aanvraag voor een loods van 20x40m op het bestaande driehoekige bouwperceel) vinden [REDACTED] s en ik dat we eerst als overheden moeten kijken naar de totale gebiedsontwikkeling. Precies zoals we dat met jouw voorganger in 2020 gedaan hebben aan de hand van het rapport Gebiedsontwikkeling zoals je nu meestuurde.

Wij hebben de zorgboerderij toen als mogelijk gezien omdat de locatie aanvaardbaar lijkt, namelijk op de oeverwal waar verspreide bebouwing voorkomt. Maar ook toen hebben we de vraag gesteld waarom daar een zorglocatie en of er al een bedrijfsplan ligt. En we hebben het gewogen in het licht van de positieve ontwikkeling t.a.v. natuurontwikkeling ten noorden van de Zalkerveerweg. Nu gaat het niet meer over natuurontwikkeling maar wel over zo maximaal mogelijk alle bouwrechten verzilveren.

Wij stellen voor om een overleg in te plannen met naast ons drieën ook [REDACTED] (of iemand anders die strategisch nadenkt over het buitengebied van Zwolle / gebiedsontwikkelingen rond Zwolle).

Vriendelijk groet, [REDACTED]

Van [REDACTED] >
Verzonden: maandag 30 oktober 2023 14:17
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo [REDACTED]

Ik zou het erg op prijs stellen als we over onderstaande met elkaar in overleg kunnen. Het liefst ook met de ontwikkelende partij erbij. Jullie kunnen dan jullie opmerkingen toelichten en zij kunnen aangeven wat zij hiermee kunnen om er wellicht toch een haalbaar plan van te maken.

Is het goed dat ik een projectassistent vraag iets in te plannen? Wie van jullie moet daarbij zijn?

Ter info. Het gesprek dient om tot een sluitend standpunt te komen met betrekking tot de ontwikkeling. Dan kan ik daarmee ook het bestuur en de gemeenteraad informeren.



[Redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [Redacted]
[Redacted]

Van: [Redacted]
Verzonden: dinsdag 24 oktober 2023 11:03
Aan: [Redacted] .nl>
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [Redacted]

Dank voor je reactie. Ik moet eerlijk zeggen dat ik het nog wat lastig te interpreteren vind. Er lijken openingen te zijn als ik het zo lees, maar tegelijkertijd lees ik dat het niet kansrijk is en dat jullie hopen dat het niet door gaat. Ik mis eerlijk gezegd een wat eenduidiger antwoord. Hieronder in het groen mijn reactie. Misschien kun je hierop reageren?

Een andere vraag: in het advies wordt alleen ingegaan op verplaatsing van het bouwvlak. Ik vermoed hiermee dat jullie geen bezwaren hebben over het 'herschikken' van de planologische rechten ten zijde van de Zalkerveerweg? (nummer 15). Klopt dat ook?



[Redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [Redacted]
[Redacted]

Van: [Redacted] >
Verzonden: donderdag 12 oktober 2023 17:05
Aan: [Redacted]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [REDACTED]

Ik heb er inmiddels met meerdere collega's over gesproken. Het is een unieke situatie, een bouwperceel dat al zo lang onbenut is gebleven. Ik ben benieuwd wanneer die beroepszaak heeft gespeeld, want nog steeds is er geen agrarisch bedrijf gevestigd.

Nu het plan is om een ander soort bedrijf dan een agrarisch bedrijf te vestigen, en dan ook nog graag op een ander perceel, moet een nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt worden. Op basis van onderstaande gedachten zien wij weinig ruimte om mee te werken aan verplaatsing van het bouwperceel naar de voorgestelde locatie. Ook vestiging van de zorgboerderij op het huidige perceel roept vragen bij ons op:

- Het bouwperceel uit 1979 was groter, namelijk inclusief de woning aan de Zalkerveerweg. Een ooit vervreemde bedrijfswoning mag niet later alsnog recht geven op een nieuwe bedrijfswoning lijkt mij, maar dat recht ligt er nu blijkbaar wel; **Klopt, dat is niet zomaar. Er is destijds zorgvuldig naar de juridische geldigheid gekeken. De rechten die er liggen, liggen er dus niet zomaar.**
- Dit verklaart wellicht wel de geringe omvang van het bestemde bouwperceel. Die omvang moet nu het uitgangspunt zijn, al dan niet met bedrijfswoning. Gezien de gevoeligheid van de locatie (openheid, weidevogelgebied) ligt vergroting van het bouwperceel niet in de rede; **Eens.**
- Er mag alleen een volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd worden, het is de vraag of dat nog haalbaar is, inclusief Wnb-vergunning. De voorgestelde zorgboerderij is geen volwaardig agrarisch bedrijf. In de nadere onderbouwing (Eelerwoude) staat in par. 1.3 waarom een agrarisch bouwperceel voor deze zorgboerderij terecht is. De norm die gebruikt wordt is echter een ondergrens om een agrarisch bouwperceel toe te kennen in het bestemmingsplan 'Nationaal Landschap IJsseldelta'. Dat zegt niet dat het daarmee een volwaardig agrarisch bedrijf is, dan moet namelijk een volledig inkomen te halen zijn uit de agrarische bedrijfstak; **Eens**
- Het feit dat er decennia lang geen gebruik gemaakt is van het bouwrecht voor een agrarisch bedrijf geeft nu niet alsnog bouwrechten voor een andere functie. Eventueel kan de zorgboerderij zich vestigen op het huidige bouwperceel, met toepassing van de KGO. Wij denken dan aan een totaalplan met maatschappelijke meerwaarde op de achterliggende gronden (20 ha begrijp ik) en/of met sloop elders; **Ik zal kijken of de initiatiefnemer hier iets mee kan.**
- Verplaatsing van een agrarisch bouwperceel kan alleen wanneer de nieuwe locatie voor een betere ruimtelijke situatie zorgt. Dat is in dit voorstel niet zo, aangezien het nieuwe perceel meer in de open ruimte komt te liggen; **Deze reactie kan ik me voorstellen. Moet ik dit interpreteren als een verzoek om verder uitwerken van het plan? Dus zodanige investering in de ruimtelijke kwaliteit dat verplaatsing voor een betere situatie zorgt?**
- Het gebied betreft 'open grasland weidevogelbeheer kritische soorten'. Bij verplaatsing zal dit belang meegewogen moeten worden en moeten mitigerende en compenserende afspraken gemaakt worden. Ook bij gebruik van het huidige perceel voor een ander soort bedrijf moet een nieuwe belangenafweging gemaakt worden; **Deze reactie kan ik me ook voorstellen. Hangt samen met punt hierboven.**
- Op grond van het nieuwe artikel 2.1.10 'Sturen op water en bodem' in onze Omgevingsverordening, moet onderbouwd worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan een klimaatrobuust water- en bodemsysteem; **Akkoord, uitwerking initiatiefnemer**
- Voor een zorgboerderij is de zoekruimte voor een locatie groter, aangezien zo'n bedrijf niet specifiek aan bepaalde gronden gebonden is, zoals wel het geval is bij een melkveehouderij die een bepaalde omvang huiskavel nodig heeft. Voor de nieuwvestiging van een zorgboerderij moet gezocht worden naar een VAB-locatie of naar een in het landschap passende nieuwe locatie (met zo min mogelijk negatieve impact op gebiedskenmerken, weidevogelwaarden, water- en bodemsysteem enz.); **Betekent dit dat een zorgboerderij op het 'nieuwe' erf (verplaatste bouwvlak) wat jullie betreft uitgesloten is?**
- Bij een nieuwe locatie zonder bestaande gebouwen moet een evenredige hoeveelheid sloop elders plaatsvinden, naar analogie van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving en Kwaliteitsimpuls agro en food. Het wegbestemmen van het huidige bouwperceel mag hierbij hooguit voor een deel meetellen. **Duidelijk.**

Wij zijn het dus niet eens met jullie conclusie dat deze verplaatsing van het agrarisch bouwperceel voor een zorgboerderij kansrijk is. We hopen dat dit plan niet wordt doorgezet.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Beleidsadviseur Ruimte

[Redacted]

Provincie Overijssel | Postbus 10078 | 8000 GB Zwolle

Van: [Redacted]

Verzonden: donderdag 17 augustus 2023 09:08

Aan: [Redacted]

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigheden om verder te kunnen

Hoi [Redacted]

Zie bijlage voor het advies van onze initiatieventafel. Dit is dus hoe we als gemeente tegen het initiatief aankijken. Kunnen we hiermee met elkaar in gesprek over hoe dit plan zich verhoudt tot provinciaal beleid?

Het bouwvlak dat initiatiefnemer wil verplaatsen:

- Ligt hier bewust. Dat was oorspronkelijk wegbestemd maar initiatiefnemer heeft hier met succes bezwaar tegen gemaakt. Hij had juridisch recht op behoud van het bouwvlak aldaar.
- Er is geen planologische relatie met Zalkerveerweg 15 of het landgoed.
- Hieronder het bouwvlak dat er lag in het vorige bestemmingsplan (1979)



 met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]

Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [redacted]

Verzonden: maandag 10 juli 2023 16:36

Aan: [redacted] [nl](#)>

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Ja dat is misschien wel een goed idee. Vooral de voorgeschiedenis achterhalen hoe de achtereenvolgende bestemmingsplannen zijn gelopen, hoe en waarvoor dat bouwperceel aan de noordkant er is gekomen, in relatie met Zalkerveerweg 15, of er is geen relatie? En hoe er steeds nieuwe plannen zijn ontwikkeld voor Zalkerveerweg 15 met als huidige voorstel 2 grote schuren en een nieuwe woning...

Nanne en ik willen daarna wel in overleg met jullie, maar als er nog open eindjes zijn of knopen die doorgehakt moeten worden, dan dus liever zonder adviseur.

Groet, [redacted]

Van: [redacted] >

Verzonden: maandag 10 juli 2023 14:55

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [redacted]

Dank voor je reactie. Ik begrijp het. Dit is ook geen gemakkelijke.

Als ik dit zo lees lijkt het me verstandig dat we vanuit de gemeente een memo opstellen (in eerste instantie voor intern gebruik) met hoe wij tegen de ontwikkeling aankijken. Ik probeer dan te achterhalen of wij al een idee hebben bij eventuele KGO investeringen. Die memo deel ik dan graag met je om jullie reactie op te halen.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted] Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [redacted] >

Verzonden: maandag 10 juli 2023 14:48

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag G [redacted]

Ik heb erg veel moeite met het versnipperde geheel. Het lijkt dat alle planologische ruimte die ooit gegeven is (om toen juiste redenen) maximaal uitgenut wordt en daar een reden bij bedacht wordt waarom het nodig is. Terwijl het

ruimtelijk niet de optimale inrichting is. Ik mis een ontwerpende blik van de gemeente Zwolle zelf, wat zijn randvoorwaarden om te sturen op de hoeveelheid en plaatsing van gebouwen. Hoe minder impact, hoe minder KGO nodig is...

Ik zou dus liever eerst een gesprek met jullie hebben inclusief ontwerpers en mensen die de voorgeschiedenis kennen. Ik weet namelijk niet wat we aan KGO kunnen eisen als niet duidelijk is op grond waarvan bouwrechten zijn gegeven en of die redenen van toen nog steeds gelden of dat de situatie/de plannen zodanig veranderd zijn dat we gewoon opnieuw een planologische afweging moeten maken. Zonder adviseur kunnen we de kaarten open op tafel leggen. Gezien de voorgeschiedenis wil ik nieuwe problemen zoveel mogelijk voorkomen.

Vriendelijke groet, [redacted]

Van [redacted]

Verzonden: donderdag 29 juni 2023 11:09

Aan: [redacted] >

Onderwerp: FW: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hoi [redacted]

Zie hieronder en bijlagen. Betreft de plannen voor Zalkerveerweg 15. We spraken elkaar hier onlangs over (Nanne Bouwma en mijn collega Bonnie van der Meer waren hier ook bij aanwezig). Ik heb teruggekoppeld richting initiatiefnemers. Zij geven aan behoefte te hebben aan een gesprek met de provincie over wat nu precies wordt verwacht in het kader KGO. We gaven namelijk aan dat er wel sprake moet zijn van een landschappelijke / maatschappelijke meerwaarde.

Is een overleg tussen jou, mij en de adviseur van de initiatiefnemer (dus zonder initiatiefnemer zelf, vond hij akkoord) mogelijk? Dat geeft de adviseur hopelijk iets meer duidelijkheid als het gaat om de verwachtingen in het kader KGO. Adviseur [redacted]

 met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

 : [redacted]

@ [redacted]

Van [redacted]

Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 13:46

Aan [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo [redacted]

Dank hiervoor. Een behoorlijk aantal van de genoemde punten is naar mijn mening al voldoende onderbouwd (en eerder goed bevonden door de gemeente) in bijgevoegde documenten. Ken jij al deze documenten al?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >

Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 12:45

[REDACTED] >
Onderwerp: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Goedemiddag [REDACTED]

Bedankt voor het overleg van vanmorgen. Fijn om even kennis te hebben gemaakt met je [REDACTED].

Ik heb naar aanleiding van ons overleg beloofd aan te geven wat wij als gemeente op dit moment nodig hebben om het plan verder te krijgen. Die lijst komt deels voort uit de reactie van de provincie op te plannen. Om verder te kunnen moeten we op onderdelen wel de verdiepingsslag maken (bijvoorbeeld het landschapsplan). Alleen op deze wijze kunnen we de provincie ook verleiden om op voorhand uitspraken te doen over de haalbaarheid. Dat hebben we uiteindelijk wel nodig om ook als gemeente perspectief te bieden.

Wat hebben we nodig om verder te kunnen?

- Uitgewerkt plan op basis van planologische uitgangspunten (uitruil bouwvlak, vierkante meters van dit bouwvlak, sloop en nieuwbouw informatie Zalkerveerweg 15, uitruil bestaande locaties beheerschuren naar erf Zalkerveerweg 15). Wat is de wens met betrekking tot de toekomstige planologische situatie? Welke bestemmingen? In welke schaal van functies denken jullie voor het nieuwe erf? Dus wat is de verhouding zorg/dagbesteding/agrarische activiteiten? [REDACTED].nl valt dit passend te maken binnen ons gemeentelijke beleid voor nevenfuncties?
- In hoofdlijnen uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan waarin o.a. de landschappelijke keuzes worden onderbouwd. Houdt rekening met de landschappelijke waarden zoals omschreven in gemeentelijk en provinciaal beleid.
- Uitwerking beheerschuren Zalkerveerweg 15 + uitwerking nieuw erf (wat zijn de beoogde functies, op welke schaal is het de bedoeling dat dit plaats gaat vinden).
- Het zoekgebied voor een nieuw erf kan worden uitgebreid. Het is niet nodig te focussen op de op dit moment beoogde locaties. Bij de zoektocht moet het landschap leidend zijn. Het erf moet zich voegen in het landschap, dat dient te worden onderbouwd.
- Uitwerking ruimtelijke (of eventueel maatschappelijke) meerwaarde van verplaatsing van het bouwvlak. Wat is per saldo de ruimtelijke kwaliteitswinst? Daar moet namelijk sprake van zijn. Wellicht is er toegevoegde waarde te vinden in het feit dat dit gebied nu als uitloopgebied dient voor Zwolle. Recreatief medegebruik?

Tot slot adviseer ik het plan integraal op te stellen. Dus alle plannen die (vanuit Van Weeghel) spelen voor dit gebied samenvoegen en onderbouwen. Dat helpt ook richting de provincie. We kunnen altijd later nog kijken of dit (procedureel) op te knippen is. Mijn inschatting is dat dit wel moet kunnen.

Reactie provincie:

Hieronder nog puntsgewijs in hoofdlijnen wat de provincie aangaf.

Plannen locatie Zalkerveerweg 15

- Sloop en herbouw bespreekbaar, mits goed onderbouwd vanuit onder andere landschap. Dit laatste is ook van belang voor de gewenste schuren (B en C op tekening). De schuren liggen nu uit elkaar. Eerste reactie is dat dit vanuit landschap niet wenselijk is. [Dit hebben we eerder ook al aangegeven: cluster deze schuren.](#)

- Er is nog onderbouwing nodig hoe dit erf tot stand komt gezien vanuit vierkante meters. Wat is de verhouding sloop en nieuwbouw (in m²'s)? Betreffende de schuren een verplaatst recht vanuit het bestaande bestemmingsplan voor het landgoed? Of is dit extra planologisch recht?
- In de ogen van de provincie is dit een logischere locatie voor een zorgboerderij/dagbesteding vanwege de bestaande voormalige agrarische bebouwing.

Verplaatsen bestaande bouwvlak (F op tekening):

- Bouwvlak F staat inderdaad een agrarisch bedrijf toe. Uitgaan van een fictieve situatie van de bouw van een agrarisch bedrijf is niet geheel de juiste benaderingswijze. Het mogen starten van een agrarisch bedrijf is van meer afhankelijk (milieuvergunningen met name).
- Er ontbreekt op dit moment nog te veel informatie om te kunnen bepalen of het nieuwe erf onder de noemer 'agrarisch bedrijf' valt. Indien blijkt dat het erf, gezien de functies en de schaal daarvan, eerder onder een maatschappelijke functie valt dan hebben we het in principe over een gebiedsvreemde functie wat normaliter alleen toegestaan wordt in voormalig agrarische bebouwing (VAB / VAB-beleid provincie).
- De locatie waar het bouwvlak naar toe zou worden verplaatst is op dit moment nog onbebouwd. Het betreft een open landschap met specifieke waarden (ook beleidsmatig verwoord in onder andere de provinciale omgevingsvisie). Zonder meer uitruilen van bouwvlak is niet mogelijk, daar zullen extra investeringen en de ruimtelijke kwaliteit voor nodig zijn. Met andere woorden: het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is van toepassing bij verplaatsing. Welk artikel precies kunnen we navragen.

 met vriendelijke groet

Zwolle

████████████████████
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED])

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 09:40
Aan: [REDACTED])
Onderwerp: FW: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Voor het Woo-verzoek

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van [REDACTED] >
Verzonden: maandag 6 november 2023 17:41
Aan: [REDACTED] >
Onderwerp: Re: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo [REDACTED],

Dank voor je mail. Ik heb even met [REDACTED] gebeld, maar hij wil er toch zelf ook bij zijn. Is dat akkoord?

Groet,
[REDACTED]

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)
Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

[REDACTED]



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >



Openen van gedeelde bestanden met en door Eelerwoude
[U leest hier onze disclaimer](#)



Van: [redacted] >

Verzonden: Monday, November 6, 2023 2:15:08 PM

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [redacted]

Ik stel voor dat wij [redacted] met zijn drieën even om tafel gaan om te bepalen wat we met het advies van de provincie moeten. Met een info-nota naar de raad gaan waarin we ook melden dat de provincie negatief is, lijkt me namelijk niet bijdragen aan het doel. [redacted] zijn het niet volledig eens met de Provincie en willen daarom met hen om tafel. We hebben ook nog vragen voor jou. We willen [redacted] niet passeren, maar het gaat er nu even om om zaken objectief en helder in beeld te krijgen zodat we de discussie met de provincie ook zuiver aan kunnen gaan.

Hopelijk ben je het eens met ons voorstel. Hoor het graag, dan laat ik iets inplannen.



[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [redacted]
[redacted]

Van: [redacted] >

Verzonden: maandag 30 oktober 2023 10:48

Aan: [redacted] >

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo [redacted]

Dank hiervoor. Een zeer teleurstellende reactie. Het is erg negatief ingestoken. Ik kan veel punten opnoemen, maar hieronder alvast een paar:

- Een zorgboerderij is juist ook van maatschappelijke waarde. Zeker zo dichtbij de stadsrand.
- Er verdwijnen met het plan straks twee agrarische bouwpercelen. Zeker in deze tijd met de huidige maatschappelijke doelen, en juist op deze plek, zouden wij verwachten dat men juist in beginsel positief kijkt naar bedrijven die meer gemengd zijn, met ook maatschappelijke functies, ipv de traditionele volwaardige agrarische bedrijven.
- Moet men dan eigenlijk eerst het huidige bouwblok (of beide) volbouwen met agrarische schuren, en dan pas deels omschakelen naar een zorgboerderij? Dan lijken de kansen groter.
- De provincie stond in 2020 nog in beginsel positief tegenover het plan. Zie onderstaand gespreksverslag. Het plan was destijds groter, met ook enkele nieuwe woningen, waarvoor ter compensatie natuur werd gerealiseerd, maar de zorgboerderij maakte ook daar gewoon deel uit van het plan.

- Al met al was een breder overleg (met provincie, initiatiefnemers, gemeente) wat ons betreft nog steeds het beste geweest. Dan kan het brede verhaal worden verteld en besproken, en kun je op zoek naar consensus.

Opening en kennismaking

Francis opent het overleg. Er volgt een kennismakingsronde.

Ontwerp plan

Francis is met het plan naar de Provincie geweest en geeft een terugkoppeling.

De Provincie beoordeelt het plan als kansrijk. Natuur is een mooie toevoeging. Zij vinden het plan wel wat versnipperd en missen hierbij de achterliggende gedachte / onderbouwing. Zij stelt in dit kader de volgende vragen.

1. Waarom vindt geen clustering in de bebouwing plaats?
2. Waarom is deze plek gekozen voor de zorgboerderij?

De initiatiefnemers beantwoorden deze vragen als volgt.

1. Van 2 agrarische bouwvlakken wordt er één gemaakt. Er vindt dus wel degelijk clustering plaats.
2. Het verzoek om op deze locatie te bouwen komt van 's Heerenloo. Dit is een rustige plek voor de doelgroep. Met hen is een intentieovereenkomst gesloten.

Geadviseerd wordt het bovenstaande in het plan op te nemen.

Ook zal er in een later stadium een beheerplan gemaakt moeten worden.

Het onderdeel landgoed is geen onderdeel van dit initiatief en wordt daarom uit het plan gehaald.

De zorgboerderij is bestemd voor autistische mensen die 24-uurszorg nodig hebben. Ook dit moet in het plan worden opgenomen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 24 oktober 2023 10:54

Aan: [Redacted] >


Onderwerp: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [Redacted],

Eindelijk maar toch een advies van de provincie binnen. Zie hieronder. Als je het mij vraagt nog steeds een enigszins onduidelijk advies. Enerzijds wordt gezegd dat men openingen/mogelijkheden ziet, anderzijds wordt gezegd dat men de verplaatsing als 'niet kansrijk' ziet. Ik zal nog met [Redacted] overleggen hoe we dit moeten interpreteren. Ik wilde jullie wel alvast meenemen hierin.

Ik heb het plan ook geagendeerd voor de Omgevingstafel. Dat wil ik sowieso door laten gaan, ondanks dat we inmiddels al wel een advies van de provincie hebben. Behandeling volgt helaas pas 23 november.

De memo aan college en raad is in de maak. Daar ben ik al een heel eind mee. Eigenlijk wil ik het advies van de Omgevingstafel hier ook in verwerken. Dat betekent wel dat de memo pas kan worden afgerond na 23 november. Is het wat jullie betreft akkoord dat ik het dan afrond?

 met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [Redacted]
Aan: [Redacted]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigheden om verder te kunnen

Dag [Redacted]

Ik heb er inmiddels met meerdere collega's over gesproken. Het is een unieke situatie, een bouwperceel dat al zo lang onbenut is gebleven. Ik ben benieuwd wanneer die beroepszaak heeft gespeeld, want nog steeds is er geen agrarisch bedrijf gevestigd.

Nu het plan is om een ander soort bedrijf dan een agrarisch bedrijf te vestigen, en dan ook nog graag op een ander perceel, moet een nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt worden. Op basis van onderstaande gedachten zien wij weinig ruimte om mee te werken aan verplaatsing van het bouwperceel naar de voorgestelde locatie. Ook vestiging van de zorgboerderij op het huidige perceel roept vragen bij ons op:

- Het bouwperceel uit 1979 was groter, namelijk inclusief de woning aan de Zalkerveerweg. Een ooit vervreemde bedrijfswoning mag niet later alsnog recht geven op een nieuwe bedrijfswoning lijkt mij, maar dat recht ligt er nu blijkbaar wel;
- Dit verklaart wellicht wel de geringe omvang van het bestemde bouwperceel. Die omvang moet nu het uitgangspunt zijn, al dan niet met bedrijfswoning. Gezien de gevoeligheid van de locatie (openheid, weidevogelgebied) ligt vergroting van het bouwperceel niet in de rede;
- Er mag alleen een volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd worden, het is de vraag of dat nog haalbaar is, inclusief Wnb-vergunning. De voorgestelde zorgboerderij is geen volwaardig agrarisch bedrijf. In de nadere onderbouwing (Eelerwoude) staat in par. 1.3 waarom een agrarisch bouwperceel voor deze zorgboerderij terecht is. De norm die gebruikt wordt is echter een ondergrens om een agrarisch bouwperceel toe te kennen in het bestemmingsplan 'Nationaal Landschap IJsseldelta'. Dat zegt niet dat het daarmee een volwaardig agrarisch bedrijf is, dan moet namelijk een volledig inkomen te halen zijn uit de agrarische bedrijfstak;
- Het feit dat er decennia lang geen gebruik gemaakt is van het bouwrecht voor een agrarisch bedrijf geeft nu niet alsnog bouwrechten voor een andere functie. Eventueel kan de zorgboerderij zich vestigen op het huidige bouwperceel, met toepassing van de KGO. Wij denken dan aan een totaalplan met maatschappelijke meerwaarde op de achterliggende gronden (20 ha begrijp ik) en/of met sloop elders;
- Verplaatsing van een agrarisch bouwperceel kan alleen wanneer de nieuwe locatie voor een betere ruimtelijke situatie zorgt. Dat is in dit voorstel niet zo, aangezien het nieuwe perceel meer in de open ruimte komt te liggen;

- Het gebied betreft 'open grasland weidevogelbeheer kritische soorten'. Bij verplaatsing zal dit belang meegewogen moeten worden en moeten mitigerende en compenserende afspraken gemaakt worden. Ook bij gebruik van het huidige perceel voor een ander soort bedrijf moet een nieuwe belangenafweging gemaakt worden;
- Op grond van het nieuwe artikel 2.1.10 'Sturen op water en bodem' in onze Omgevingsverordening, moet onderbouwd worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan een klimaatrobuust water- en bodemsysteem;
- Voor een zorgboerderij is de zoekruimte voor een locatie groter, aangezien zo'n bedrijf niet specifiek aan bepaalde gronden gebonden is, zoals wel het geval is bij een melkveehouderij die een bepaalde omvang huiskavel nodig heeft. Voor de nieuwvestiging van een zorgboerderij moet gezocht worden naar een VAB-locatie of naar een in het landschap passende nieuwe locatie (met zo min mogelijk negatieve impact op gebiedskenmerken, weidevogelwaarden, water- en bodemsysteem enz.);
- Bij een nieuwe locatie zonder bestaande gebouwen moet een evenredige hoeveelheid sloop elders plaatsvinden, naar analogie van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving en Kwaliteitsimpuls agro en food. Het wegbestemmen van het huidige bouwperceel mag hierbij hooguit voor een deel meetellen.

Wij zijn het dus niet eens met jullie conclusie dat deze verplaatsing van het agrarisch bouwperceel voor een zorgboerderij kansrijk is. We hopen dat dit plan niet wordt doorgezet.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Beleidsadviseur Ruimte

[Redacted address line]

Provincie Overijssel | Postbus 10078 | 8000 GB Zwolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 09:43
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Zalkerveeweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Voor het Woo-verzoek

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 5 oktober 2023 17:07
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveeweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [REDACTED],

Zie hieronder. Ik krijg helaas geen reactie. Kunnen we even bellen o.i.d.? We moeten hier echt mee verder nu, wat mij betreft. Daarin hebben we jullie nodig.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 20 september 2023 12:45
Aan: [REDACTED] [nl](#)>
Onderwerp: RE: Zalkerveeweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo [REDACTED]

Zie hieronder. Heb je hier nog naar kunnen kijken?

We kunnen eventueel ook wel even bellen/Teamsen als je daar behoefte aan hebt.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted] Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

 : [Redacted]

Van: [Redacted]

Verzonden: donderdag 17 augustus 2023 09:08

[Redacted] >
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigheden om verder te kunnen

Hoi [Redacted]

Zie bijlage voor het advies van onze initiatieventafel. Dit is dus hoe we als gemeente tegen het initiatief aankijken. Kunnen we hiermee met elkaar in gesprek over hoe dit plan zich verhoudt tot provinciaal beleid?

Het bouwvlak dat initiatiefnemer wil verplaatsen:

- Ligt hier bewust. Dat was oorspronkelijk wegbestemd maar initiatiefnemer heeft hier met succes bezwaar tegen gemaakt. Hij had juridisch recht op behoud van het bouwvlak aldaar.
- Er is geen planologische relatie met Zalkerveerweg 15 of het landgoed.
- Hieronder het bouwvlak dat er lag in het vorige bestemmingsplan (1979)



[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [redacted] >

Verzonden: maandag 10 juli 2023 16:36

Aan: [redacted] <[.nl](#)>

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Ja dat is misschien wel een goed idee. Vooral de voorgeschiedenis achterhalen hoe de achtereenvolgende bestemmingsplannen zijn gelopen, hoe en waarvoor dat bouwperceel aan de noordkant er is gekomen, in relatie met Zalkerveerweg 15, of er is geen relatie? En hoe er steeds nieuwe plannen zijn ontwikkeld voor Zalkerveerweg 15 met als huidige voorstel 2 grote schuren en een nieuwe woning...

[redacted] ik willen daarna wel in overleg met jullie, maar als er nog open eindjes zijn of knopen die doorgemaakt moeten worden, dan dus liever zonder adviseur.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 10 juli 2023 14:55

Aan: [redacted] >

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [redacted],

Dank voor je reactie. Ik begrijp het. Dit is ook geen gemakkelijke.

Als ik dit zo lees lijkt het me verstandig dat we vanuit de gemeente een memo opstellen (in eerste instantie voor intern gebruik) met hoe wij tegen de ontwikkeling aankijken. Ik probeer dan te achterhalen of wij al een idee hebben bij eventuele KGO investeringen. Die memo deel ik dan graag met je om jullie reactie op te halen.

[redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [redacted]

Verzonden: maandag 10 juli 2023 14:48

Aan [REDACTED]

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [REDACTED]

Ik heb erg veel moeite met het versnipperde geheel. Het lijkt dat alle planologische ruimte die ooit gegeven is (om toen juiste redenen) maximaal uitgenut wordt en daar een reden bij bedacht wordt waarom het nodig is. Terwijl het ruimtelijk niet de optimale inrichting is. Ik mis een ontwerpende blik van de gemeente Zwolle zelf, wat zijn randvoorwaarden om te sturen op de hoeveelheid en plaatsing van gebouwen. Hoe minder impact, hoe minder KGO nodig is...

Ik zou dus liever eerst een gesprek met jullie hebben inclusief ontwerpers en mensen die de voorgeschiedenis kennen. Ik weet namelijk niet wat we aan KGO kunnen eisen als niet duidelijk is op grond waarvan bouwrechten zijn gegeven en of die redenen van toen nog steeds gelden of dat de situatie/de plannen zodanig veranderd zijn dat we gewoon opnieuw een planologische afweging moeten maken. Zonder adviseur kunnen we de kaarten open op tafel leggen. Gezien de voorgeschiedenis wil ik nieuwe problemen zoveel mogelijk voorkomen.

Vriendelijke groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 29 juni 2023 11:09

Aan [REDACTED]

Onderwerp: FW: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hoi [REDACTED]

Zie hieronder en bijlagen. Betreft de plannen voor Zalkerveerweg 15. We spraken elkaar hier onlangs over [REDACTED] en mijn collega [REDACTED] waren hier ook bij aanwezig). Ik heb teruggekoppeld richting initiatiefnemers. Zij geven aan behoefte te hebben aan een gesprek met de provincie over wat nu precies wordt verwacht in het kader KGO. We gaven namelijk aan dat er wel sprake moet zijn van een landschappelijke / maatschappelijke meerwaarde.

Is een overleg tussen jou, mij en de adviseur van de initiatiefnemer (dus zonder initiatiefnemer zelf, vond hij akkoord) mogelijk? Dat geeft de adviseur hopelijk iets meer duidelijkheid als het gaat om de verwachtingen in het kader KGO. Adviseur is [REDACTED]

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]

Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

 : [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 13:46

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

[REDACTED]

Dank hiervoor. Een behoorlijk aantal van de genoemde punten is naar mijn mening al voldoende onderbouwd (en eerder goed bevonden door de gemeente) in bijgevoegde documenten. Ken jij al deze documenten al?

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 12:45
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Zalkerveerweg 15 - update en benodigheden om verder te kunnen

Goedemiddag [REDACTED],

Bedankt voor het overleg van vanmorgen. Fijn om even kennis te hebben gemaakt met je [REDACTED]

Ik heb naar aanleiding van ons overleg beloofd aan te geven wat wij als gemeente op dit moment nodig hebben om het plan verder te krijgen. Die lijst komt deels voort uit de reactie van de provincie op te plannen. Om verder te kunnen moeten we op onderdelen wel de verdiepingsslag maken (bijvoorbeeld het landschapsplan). Alleen op deze wijze kunnen we de provincie ook verleiden om op voorhand uitspraken te doen over de haalbaarheid. Dat hebben we uiteindelijk wel nodig om ook als gemeente perspectief te bieden.

Wat hebben we nodig om verder te kunnen?

- Uitgewerkt plan op basis van planologische uitgangspunten (uitruil bouwvlak, vierkante meters van dit bouwvlak, sloop en nieuwbouw informatie Zalkerveerweg 15, uitruil bestaande locaties beheerschuren naar erf Zalkerveerweg 15). Wat is de wens met betrekking tot de toekomstige planologische situatie? Welke bestemmingen? In welke schaal van functies denken jullie voor het nieuwe erf? Dus wat is de verhouding zorg/dagbesteding/agrarische activiteiten? [REDACTED] valt dit passend te maken binnen ons gemeentelijke beleid voor nevenfuncties?
- In hoofdlijnen uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan waarin o.a. de landschappelijke keuzes worden onderbouwd. Houdt rekening met de landschappelijke waarden zoals omschreven in gemeentelijk en provinciaal beleid.
- Uitwerking beheerschuren Zalkerveerweg 15 + uitwerking nieuw erf (wat zijn de beoogde functies, op welke schaal is het de bedoeling dat dit plaats gaat vinden).
- Het zoekgebied voor een nieuw erf kan worden uitgebreid. Het is niet nodig te focussen op de op dit moment beoogde locaties. Bij de zoektocht moet het landschap leidend zijn. Het erf moet zich voegen in het landschap, dat dient te worden onderbouwd.
- Uitwerking ruimtelijke (of eventueel maatschappelijke) meerwaarde van verplaatsing van het bouwvlak. Wat is per saldo de ruimtelijke kwaliteitswinst? Daar moet namelijk sprake van zijn. Wellicht is er toegevoegde waarde te vinden in het feit dat dit gebied nu als uitloopgebied dient voor Zwolle. Recreatief medegebruik?

Tot slot adviseer ik het plan integraal op te stellen. Dus alle plannen die (vanuit Van Weeghel) spelen voor dit gebied samenvoegen en onderbouwen. Dat helpt ook richting de provincie. We kunnen altijd later nog kijken of dit (procedureel) op te knippen is. Mijn inschatting is dat dit wel moet kunnen.

Reactie provincie:

Hieronder nog puntsgewijs in hoofdlijnen wat de provincie aangaf.

Plannen locatie Zalkerveerweg 15

- Sloop en herbouw bespreekbaar, mits goed onderbouwd vanuit onder andere landschap. Dit laatste is ook van belang voor de gewenste schuren (B en C op tekening). De schuren liggen nu uit elkaar. Eerste reactie is dat dit vanuit landschap niet wenselijk is. [Dit hebben we eerder ook al aangegeven: cluster deze schuren.](#)
- Er is nog onderbouwing nodig hoe dit erf tot stand komt gezien vanuit vierkante meters. Wat is de verhouding sloop en nieuwbouw (in m²'s)? Betreffende de schuren een verplaatst recht vanuit het bestaande bestemmingsplan voor het landgoed? Of is dit extra planologisch recht?
- In de ogen van de provincie is dit een logischere locatie voor een zorgboerderij/dagbesteding vanwege de bestaande voormalige agrarische bebouwing.

Verplaatsen bestaande bouwvlak (F op tekening):

- Bouwvlak F staat inderdaad een agrarisch bedrijf toe. Uitgaan van een fictieve situatie van de bouw van een agrarisch bedrijf is niet geheel de juiste benaderingswijze. Het mogen starten van een agrarisch bedrijf is van meer afhankelijk (milieuvergunningen met name).
- Er ontbreekt op dit moment nog te veel informatie om te kunnen bepalen of het nieuwe erf onder de noemer 'agrarisch bedrijf' valt. Indien blijkt dat het erf, gezien de functies en de schaal daarvan, eerder onder een maatschappelijke functie valt dan hebben we het in principe over een gebiedsvreemde functie wat normaliter alleen toegestaan wordt in voormalig agrarische bebouwing (VAB / VAB-beleid provincie).
- De locatie waar het bouwvlak naar toe zou worden verplaatst is op dit moment nog onbebouwd. Het betreft een open landschap met specifieke waarden (ook beleidsmatig verwoord in onder andere de provinciale omgevingsvisie). Zonder meer uitrusten van bouwvlak is niet mogelijk, daar zullen extra investeringen en de ruimtelijke kwaliteit voor nodig zijn. Met andere woorden: het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is van toepassing bij verplaatsing. Welk artikel precies kunnen we navragen.

 met vriendelijke groet

Zwolle


Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



: 

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 31 oktober 2023 15:30
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hoi [REDACTED]

Had ik je al gevraagd onderstaande te archiveren?

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 12 oktober 2023 17:05
Aan: [REDACTED] >
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [REDACTED]

Ik heb er inmiddels met meerdere collega's over gesproken. Het is een unieke situatie, een bouwperceel dat al zo lang onbenut is gebleven. Ik ben benieuwd wanneer die beroepszaak heeft gespeeld, want nog steeds is er geen agrarisch bedrijf gevestigd.

Nu het plan is om een ander soort bedrijf dan een agrarisch bedrijf te vestigen, en dan ook nog graag op een ander perceel, moet een nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt worden. Op basis van onderstaande gedachten zien wij weinig ruimte om mee te werken aan verplaatsing van het bouwperceel naar de voorgestelde locatie. Ook vestiging van de zorgboerderij op het huidige perceel roept vragen bij ons op:

- Het bouwperceel uit 1979 was groter, namelijk inclusief de woning aan de Zalkerveerweg. Een ooit vervreemde bedrijfswoning mag niet later alsnog recht geven op een nieuwe bedrijfswoning lijkt mij, maar dat recht ligt er nu blijkbaar wel;
- Dit verklaart wellicht wel de geringe omvang van het bestemde bouwperceel. Die omvang moet nu het uitgangspunt zijn, al dan niet met bedrijfswoning. Gezien de gevoeligheid van de locatie (openheid, weidevogelgebied) ligt vergroting van het bouwperceel niet in de rede;
- Er mag alleen een volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd worden, het is de vraag of dat nog haalbaar is, inclusief Wnb-vergunning. De voorgestelde zorgboerderij is geen volwaardig agrarisch bedrijf. In de nadere onderbouwing (Eelerwoude) staat in par. 1.3 waarom een agrarisch bouwperceel voor deze zorgboerderij terecht is. De norm die gebruikt wordt is echter een ondergrens om een agrarisch bouwperceel toe te kennen in het bestemmingsplan 'Nationaal Landschap IJsseldelta'. Dat zegt niet dat het daarmee een volwaardig agrarisch bedrijf is, dan moet namelijk een volledig inkomen te halen zijn uit de agrarische bedrijfstak;

- Het feit dat er decennia lang geen gebruik gemaakt is van het bouwrecht voor een agrarisch bedrijf geeft nu niet alsnog bouwrechten voor een andere functie. Eventueel kan de zorgboerderij zich vestigen op het huidige bouwperceel, met toepassing van de KGO. Wij denken dan aan een totaalplan met maatschappelijke meerwaarde op de achterliggende gronden (20 ha begrijp ik) en/of met sloop elders;
- Verplaatsing van een agrarisch bouwperceel kan alleen wanneer de nieuwe locatie voor een betere ruimtelijke situatie zorgt. Dat is in dit voorstel niet zo, aangezien het nieuwe perceel meer in de open ruimte komt te liggen;
- Het gebied betreft 'open grasland weidevogelbeheer kritische soorten'. Bij verplaatsing zal dit belang meegewogen moeten worden en moeten mitigerende en compenserende afspraken gemaakt worden. Ook bij gebruik van het huidige perceel voor een ander soort bedrijf moet een nieuwe belangenafweging gemaakt worden;
- Op grond van het nieuwe artikel 2.1.10 'Sturen op water en bodem' in onze Omgevingsverordening, moet onderbouwd worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan een klimaatrobuust water- en bodemsysteem;
- Voor een zorgboerderij is de zoekruimte voor een locatie groter, aangezien zo'n bedrijf niet specifiek aan bepaalde gronden gebonden is, zoals wel het geval is bij een melkveehouderij die een bepaalde omvang huiskavel nodig heeft. Voor de nieuwvestiging van een zorgboerderij moet gezocht worden naar een VAB-locatie of naar een in het landschap passende nieuwe locatie (met zo min mogelijk negatieve impact op gebiedskenmerken, weidevogelwaarden, water- en bodemsysteem enz.);
- Bij een nieuwe locatie zonder bestaande gebouwen moet een evenredige hoeveelheid sloop elders plaatsvinden, naar analogie van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving en Kwaliteitsimpuls agro en food. Het wegbestemmen van het huidige bouwperceel mag hierbij hooguit voor een deel meetellen.

Wij zijn het dus niet eens met jullie conclusie dat deze verplaatsing van het agrarisch bouwperceel voor een zorgboerderij kansrijk is. We hopen dat dit plan niet wordt doorgezet.

Met vriendelijke groet,

██████████
Beleidsadviseur Ruimte

Team RBR | ██████████
Provincie Overijssel | Postbus 10078 | 8000 GB Zwolle

Van: ██████████ >
Verzonden: donderdag 17 augustus 2023 09:08
Aan: ██████████ >
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hoi S ████████

Zie bijlage voor het advies van onze initiatieventafel. Dit is dus hoe we als gemeente tegen het initiatief aankijken. Kunnen we hiermee met elkaar in gesprek over hoe dit plan zich verhoudt tot provinciaal beleid?

Het bouwvlak dat initiatiefnemer wil verplaatsen:

- Ligt hier bewust. Dat was oorspronkelijk wegbestemd maar initiatiefnemer heeft hier met succes bezwaar tegen gemaakt. Hij had juridisch recht op behoud van het bouwvlak aldaar.
- Er is geen planologische relatie met Zalkerveerweg 15 of het landgoed.
- Hieronder het bouwvlak dat er lag in het vorige bestemmingsplan (1979)



 met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [Redacted]

Verzonden: maandag 10 juli 2023 16:36

Aan: [Redacted] >

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Ja dat is misschien wel een goed idee. Vooral de voorgeschiedenis achterhalen hoe de achtereenvolgende bestemmingsplannen zijn gelopen, hoe en waarvoor dat bouwperceel aan de noordkant er is gekomen, in relatie met Zalkerveerweg 15, of er is geen relatie? En hoe er steeds nieuwe plannen zijn ontwikkeld voor Zalkerveerweg 15 met als huidige voorstel 2 grote schuren en een nieuwe woning...

Nanne en ik willen daarna wel in overleg met jullie, maar als er nog open eindjes zijn of knopen die doorgemaakt moeten worden, dan dus liever zonder adviseur.

Van: [Redacted] >

Verzonden: maandag 10 juli 2023 14:55

Aan: [Redacted]

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [REDACTED]

Dank voor je reactie. Ik begrijp het. Dit is ook geen gemakkelijke.

Als ik dit zo lees lijkt het me verstandig dat we vanuit de gemeente een memo opstellen (in eerste instantie voor intern gebruik) met hoe wij tegen de ontwikkeling aankijken. Ik probeer dan te achterhalen of wij al een idee hebben bij eventuele KGO investeringen. Die memo deel ik dan graag met je om jullie reactie op te halen.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van [REDACTED]

Verzonden: maandag 10 juli 2023 14:48

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigheden om verder te kunnen

Dag [REDACTED]

Ik heb erg veel moeite met het versnipperde geheel. Het lijkt dat alle planologische ruimte die ooit gegeven is (om toen juiste redenen) maximaal uitgenut wordt en daar een reden bij bedacht wordt waarom het nodig is. Terwijl het ruimtelijk niet de optimale inrichting is. Ik mis een ontwerpende blik van de gemeente Zwolle zelf, wat zijn randvoorwaarden om te sturen op de hoeveelheid en plaatsing van gebouwen. Hoe minder impact, hoe minder KGO nodig is...

Ik zou dus liever eerst een gesprek met jullie hebben inclusief ontwerpers en mensen die de voorgeschiedenis kennen. Ik weet namelijk niet wat we aan KGO kunnen eisen als niet duidelijk is op grond waarvan bouwrechten zijn gegeven en of die redenen van toen nog steeds gelden of dat de situatie/de plannen zodanig veranderd zijn dat we gewoon opnieuw een planologische afweging moeten maken. Zonder adviseur kunnen we de kaarten open op tafel leggen. Gezien de voorgeschiedenis wil ik nieuwe problemen zoveel mogelijk voorkomen.

Vriendelijke groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 29 juni 2023 11:09

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Zalkerveerweg 15 - update en benodigheden om verder te kunnen

Hoi S [REDACTED]

Zie hieronder en bijlagen. Betreft de plannen voor Zalkerveerweg 15. We spraken elkaar hier onlangs over (Nanne Bouwma en mijn collega Bonnie van der Meer waren hier ook bij aanwezig). Ik heb teruggekoppeld richting initiatiefnemers. Zij geven aan behoefte te hebben aan een gesprek met de provincie over wat nu precies wordt verwacht in het kader KGO. We gaven namelijk aan dat er wel sprake moet zijn van een landschappelijke / maatschappelijke meerwaarde.

Is een overleg tussen jou, mij en de adviseur van de initiatiefnemer (dus zonder initiatiefnemer zelf, vond hij akkoord) mogelijk? Dat geeft de adviseur hopelijk iets meer duidelijkheid als het gaat om de verwachtingen in het kader KGO. Adviseur is [REDACTED]).

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

 : [REDACTED]
[REDACTED]

Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 13:46

Aan [REDACTED]

CC: [REDACTED] >

Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo [REDACTED]

Dank hiervoor. Een behoorlijk aantal van de genoemde punten is naar mijn mening al voldoende onderbouwd (en eerder goed bevonden door de gemeente) in bijgevoegde documenten. Ken jij al deze documenten al?

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 12:45

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Goedemiddag [REDACTED],

Bedankt voor het overleg van vanmorgen. Fijn om even kennis te hebben gemaakt met je [REDACTED]

Ik heb naar aanleiding van ons overleg beloofd aan te geven wat wij als gemeente op dit moment nodig hebben om het plan verder te krijgen. Die lijst komt deels voort uit de reactie van de provincie op te plannen. Om verder te kunnen moeten we op onderdelen wel de verdiepingsslag maken (bijvoorbeeld het landschapsplan). Alleen op deze wijze kunnen we de provincie ook verleiden om op voorhand uitspraken te doen over de haalbaarheid. Dat hebben we uiteindelijk wel nodig om ook als gemeente perspectief te bieden.

Wat hebben we nodig om verder te kunnen?

- Uitgewerkt plan op basis van planologische uitgangspunten (uitruil bouwvlak, vierkante meters van dit bouwvlak, sloop en nieuwbouw informatie Zalkerveerweg 15, uitruil bestaande locaties beheerschuren naar

erf Zalkerveerweg 15). Wat is de wens met betrekking tot de toekomstige planologische situatie? Welke bestemmingen? In welke schaal van functies denken jullie voor het nieuwe erf? Dus wat is de verhouding zorg/dagbesteding/agrarische activiteiten? [REDACTED] valt dit passend te maken binnen ons gemeentelijke beleid voor nevenfuncties?

- In hoofdlijnen uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan waarin o.a. de landschappelijke keuzes worden onderbouwd. Houdt rekening met de landschappelijke waarden zoals omschreven in gemeentelijk en provinciaal beleid.
- Uitwerking beheerschuren Zalkerveerweg 15 + uitwerking nieuw erf (wat zijn de beoogde functies, op welke schaal is het de bedoeling dat dit plaats gaat vinden).
- Het zoekgebied voor een nieuw erf kan worden uitgebreid. Het is niet nodig te focussen op de op dit moment beoogde locaties. Bij de zoektocht moet het landschap leidend zijn. Het erf moet zich voegen in het landschap, dat dient te worden onderbouwd.
- Uitwerking ruimtelijke (of eventueel maatschappelijke) meerwaarde van verplaatsing van het bouwvlak. Wat is per saldo de ruimtelijke kwaliteitswinst? Daar moet namelijk sprake van zijn. Wellicht is er toegevoegde waarde te vinden in het feit dat dit gebied nu als uitloopgebied dient voor Zwolle. Recreatief medegebruik?

Tot slot adviseer ik het plan integraal op te stellen. Dus alle plannen die (vanuit Van Weeghel) spelen voor dit gebied samenvoegen en onderbouwen. Dat helpt ook richting de provincie. We kunnen altijd later nog kijken of dit (procedureel) op te knippen is. Mijn inschatting is dat dit wel moet kunnen.

Reactie provincie:

Hieronder nog puntsgewijs in hoofdlijnen wat de provincie aangaf.

Plannen locatie Zalkerveerweg 15

- Sloop en herbouw bespreekbaar, mits goed onderbouwd vanuit onder andere landschap. Dit laatste is ook van belang voor de gewenste schuren (B en C op tekening). De schuren liggen nu uit elkaar. Eerste reactie is dat dit vanuit landschap niet wenselijk is. [Dit hebben we eerder ook al aangegeven: cluster deze schuren.](#)
- Er is nog onderbouwing nodig hoe dit erf tot stand komt gezien vanuit vierkante meters. Wat is de verhouding sloop en nieuwbouw (in m²'s)? Betreffende de schuren een verplaatst recht vanuit het bestaande bestemmingsplan voor het landgoed? Of is dit extra planologisch recht?
- In de ogen van de provincie is dit een logischere locatie voor een zorgboerderij/dagbesteding vanwege de bestaande voormalige agrarische bebouwing.

Verplaatsen bestaande bouwvlak (F op tekening):

- Bouwvlak F staat inderdaad een agrarisch bedrijf toe. Uitgaan van een fictieve situatie van de bouw van een agrarisch bedrijf is niet geheel de juiste benaderingswijze. Het mogen starten van een agrarisch bedrijf is van meer afhankelijk (milieuvergunningen met name).
- Er ontbreekt op dit moment nog te veel informatie om te kunnen bepalen of het nieuwe erf onder de noemer 'agrarisch bedrijf' valt. Indien blijkt dat het erf, gezien de functies en de schaal daarvan, eerder onder een maatschappelijke functie valt dan hebben we het in principe over een gebiedsvreemde functie wat normaliter alleen toegestaan wordt in voormalig agrarische bebouwing (VAB / VAB-beleid provincie).
- De locatie waar het bouwvlak naar toe zou worden verplaatst is op dit moment nog onbebouwd. Het betreft een open landschap met specifieke waarden (ook beleidsmatig verwoord in onder andere de provinciale omgevingsvisie). Zonder meer uitrusten van bouwvlak is niet mogelijk, daar zullen extra investeringen en de ruimtelijke kwaliteit voor nodig zijn. Met andere woorden: het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is van toepassing bij verplaatsing. Welk artikel precies kunnen we navragen.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

 : 


[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 9 november 2020 13:01
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: PV panelen RWZI Spoolde
Bijlagen: Voorstel perceel PV panelen RWZI Zwolle.pdf

[REDACTED]

Het kaartje dat ik meestuurde was inderdaad van de nu vergunde situatie. Er blijft dan echter een brede strook onbenut liggen. Op het kaartje in de bijlage heb ik het vlak ingetekend waar we graag de zonnepanelen willen plaatsen. De praktijk is dat we meestal 3 a 4 meter vrije ruimte laten tussen het hekwerk en de panelen ivm het maaionderhoud. Daarmee blijven we ook op onze eigen kadastrale kavel en maken we geen gebruik van eigendom van Rijkswaterstaat (zie uitsnede). Indicatief heb ik een klein trafo gebouwtje ingetekend (rood). Ik hoop dat het kaartje voldoende duidelijkheid geeft.



Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Waterschap Drents Overijsselse Delta
Dokter van Deenweg 186, 8025 BM Zwolle
Postbus 60, 8000 AB Zwolle
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 3 november 2020 08:53
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: PV panelen RWZI Spoolde

Hallo [REDACTED]

Het kaartje wat erbij zat gaat toch over de vergunde situatie? En dan nu de wens om uit te breiden binnen de groenbestemming, maar wel nog op jullie perceel. Het hekwerk staat er al, dus dan gaat het alleen om de zonnepanelen en misschien ook nog een installatiegebouwtje (?). Graag jullie idee schetsmatig op bijgevoegde



Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectleider



Waterschap Drents Overijsselse Delta
Dokter van Deenweg 186, 8025 BM Zwolle
Postbus 60, 8000 AB Zwolle

[Redacted]

Volg ons:



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 10 oktober 2023 11:31
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Besluit buiten behandeling kadastraal perceel ZLE00S4052: 0193ESUITE1683202023

Geachte heer / mevrouw,

U ontvangt van ons een bericht als indiener van een zienswijze.

Op 9 oktober 2023 hebben wij het besluit genomen om de aanvraag voor het oprichten van een loods-berging, op kadastraal perceel ZLE00S4052, niet in behandeling te nemen.

De aanvrager is op 7 september 2023 verzocht om de aanvraag compleet te maken door middel van een verzoek om aanvullende gegevens.

Hiervoor hadden wij een termijn gesteld tot en met 5 oktober 2023. Op dit verzoek is niet gereageerd en daarom is besloten om de aanvraag niet in behandeling te nemen.

Er is geen inhoudelijk besluit genomen op de ingediende aanvraag. Nu de aanvraag niet inhoudelijk is beoordeeld omdat er onvoldoende gegevens aangeleverd waren en er daarom ook geen afweging plaats heeft gevonden of wij wel of geen medewerking kunnen verlenen aan het bouwplan, worden de door u ingediende zienswijzen verder niet inhoudelijk beoordeeld en besproken.

Mogelijke nieuwe aanvraag

Indien de aanvrager zijn project toch wil uitvoeren, dient er een nieuwe aanvraag te worden ingediend.

U wordt daarom ook geadviseerd om de officiële publicaties in de gaten te houden via

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/> of [Berichten over uw Buurt - Rondom uw woonadres \(overheid.nl\)](#)

Wanneer er een aanvraag om omgevingsvergunning wordt indient, wordt dat op deze website bekend gemaakt.

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

☎ : 038-[REDACTED]

@ : [REDACTED]

Afwezig 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.

Memo ontwikkelingen Zalkerveerweg (Landgoed Vreugderijk)

Datum: 18-10-23

1. Aanleiding memo

Aan de Zalkerveerweg 17, 19 en 21 is sprake van Landgoed Vreugderijk. Eigenaar van dit landgoed heeft al enkele jaren plannen om dit landgoed uit te breiden. Door de tijd heen zijn de plannen (om verschillende redenen) aangepast. Op dit moment ligt er een 'kansrijk' plan en kan het verder uitgewerkt worden.

De plannen bevinden zich in een complexe context:

- Het bestaande Landgoed Vreugderijk maar ook huidige plannen liggen gevoelig bij sommige bewoners in dit gebied. Het is onduidelijk hoeveel draagvlak er voor de ontwikkeling is.
- De eigenaar van het landgoed en tevens initiatiefnemer van de voorgenomen doorontwikkeling van het landgoed geeft aan verder te moeten en heeft daarom de wens om het bestaande bouwvlak (hierover later meer) op dit moment al te benutten voor de bouw van een agrarische opslagloods.
- Op dit moment wordt gewerkt aan de 'Gebiedsvisie Spoolde'. De plannen van de initiatiefnemer bevinden zich in dit gebied.
- Het initiatief is vanuit de Gemeente Zwolle (ambtelijk) als 'kansrijk' bestempeld. De Provincie Overijssel denkt hier anders over.

Vanwege de complexe situatie is, in overleg met de initiatiefnemers, besloten om uw college en uw raad in deze fase van de planvorming alvast te informeren over de ontwikkeling.

2. Historie / context van de locatie:

De plannen bevinden zich in een gebied aan de Zalkerveerweg. Voor het overzicht delen we het gebied waar de plannen betrekking op hebben in drie deelgebieden, het landgoed, Zalkerveerweg 15 en de percelen achter Zalkerveerweg 4.

2.1 Landgoed Vreugderijk

Om meer zicht te krijgen op de mogelijkheden en de maatschappelijke meerwaarde van nieuwe landgoederen heeft de provincie Overijssel in 1998 besloten tot een experiment nieuwe landgoederen. Destijds was hiervoor omschreven; *De provincie heeft veel landgoederen. Zij vormen parels in de "Tuin van Nederland". De laatste tientallen jaren zijn er geen landgoederen meer bijgekomen. Dat is jammer omdat landgoederen vanwege de landschappelijke kwaliteit, de natuurwaarden, de milieukwaliteit en de mogelijkheid voor recreatief medegebruik, een belangrijke publieke functie hebben. De provincie wil meer groen realiseren en wil nagaan of particulieren bereid zijn bij te dragen aan het vergroten van de groene kwaliteit van Overijssel. Nieuwe landgoederen lijken daar mogelijkheden toe te bieden. Bij het experiment nieuwe landgoederen worden enkele particulieren, onder randvoorwaarden, in de gelegenheid gesteld ergens te bouwen waar het anders niet mag. Daar staat tegenover dat daarnaast nieuw groen met een publieke functie aangelegd moet worden. Met andere woorden "nieuw rood" betaalt "nieuw groen".* Landgoed VreugdeRijk was toen een van de initiatieven voor de ontwikkeling als nieuw landgoed, als onderdeel van dit experiment.

De betreffende locatie voor de bouw van het landhuis is gelegen in een bestemmingsplan "Nationaal Landschap IJsseldelta" (vaststelling onherroepelijk, 2014-05-28) en heeft de bestemming "Enkelbestemming wonen – landhuis". Voor de ontwikkeling is destijds een maatwerk bestemmingsplan opgesteld, op basis van de toen afgesloten realisatieovereenkomst en de ontwerpstudies, tezamen met een architectonische uitwerking van het beoogde landhuis. Het landgoed is tot stand gekomen op basis van de regeling Nieuwe Landgoederen.



Figuur 1: Ligging landgoed Vreugderijk

2.2 Zalkerveerweg 15

Zalkerveerweg 15 betreft een agrarisch erf, dat ook zodanig is bestemd. Dit erf is eveneens in eigendom van de initiatiefnemer en eigenaar van Landgoed Vreugderijk. Dit erf maakt nu formeel (nog) geen onderdeel uit van het landgoed.

2.3. Achter Zalkerveerweg 4

Achter Zalkerveerweg 4 is grasland aanwezig, ook in eigendom van initiatiefnemer. Hij heeft direct ten noordoosten van Zalkerveerweg 4 een toegangsweg vanaf de Zalkerveerweg tot deze percelen. Op een deel van dit grasland is planologisch nog een agrarisch (op dit moment onbebouwd) agrarisch bouwvlak aanwezig. Voor meer informatie over dit bouwvlak wordt verwezen naar bijlage 3.

3. Bestemmingsplan:

De betreffende locatie voor de bouw van het landhuis is gelegen in een bestemmingsplan “Nationaal Landschap IJsseldelta” (vaststelling onherroepelijk, 2014-05-28) en heeft de bestemming “Enkelbestemming wonen – landhuis”. Voor de ontwikkeling is destijds een maatwerk bestemmingsplan opgesteld, op basis van de toen afgesloten realisatieovereenkomst en de ontwerpstudies, tezamen met een architectonische uitwerking van het beoogde landhuis. Het landgoed is tot stand gekomen op basis van de regeling Nieuwe Landgoederen.

Landgoed Vreugderijk is gerealiseerd. Zalkerveerweg 15 heeft nooit onderdeel uitgemaakt van dit landgoed. Ook het bouwvlak heeft hier geen onderdeel van uitgemaakt. Bij het landgoed zijn planologisch 2 bijgebouwen van in totaal maximaal 300 m² toegestaan. Deze zijn nog niet gebouwd. Alleen het landhuis is gebouwd. De landschapsmaatregelen zijn uitgevoerd.

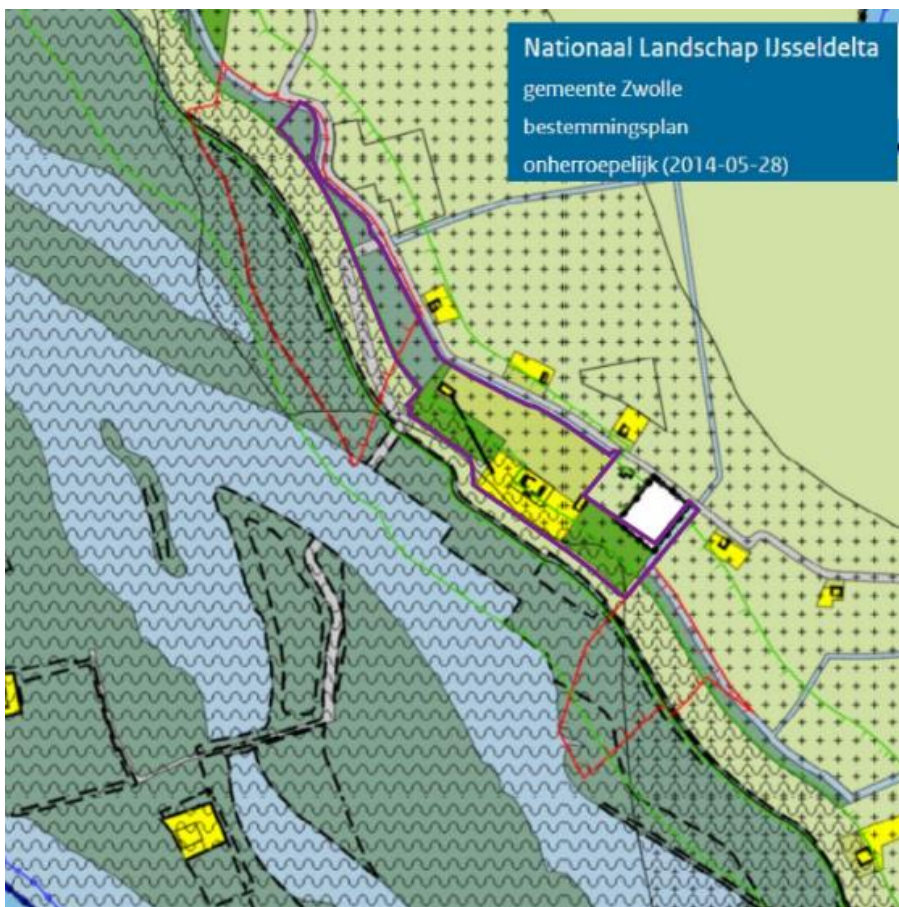
Naam bestemmingsplan: Nationaal Landschap IJsseldelta (moederplan)

Onherroepelijk: 28 mei 2014

Herziening: Nationaal Landschap IJsseldelta, herziening 1

Onherroepelijk: 3 april 2017

In te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 2: Bestemmingsplanverbeelding (paars-omlijnd betreft het landgoed)

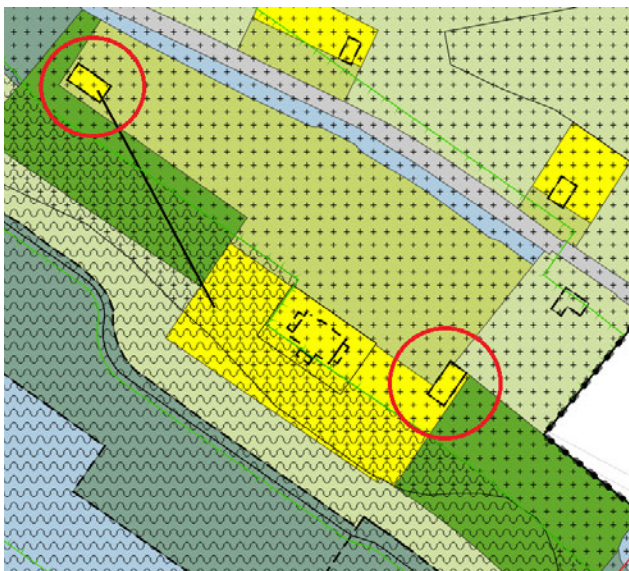
4. Plannen initiatiefnemer

Hieronder is een uitsnede te zien van het plan van de initiatiefnemer.



1: Wijzigingen op plandeel Landgoed Vreugderijk

Op het landgoed is, via het huidige bestemmingsplan, recht op de bouw van maximaal 300 m² vrijstaande bijgebouwen. Hieronder is de planverbeelding van het bestemmingsplan te zien. Rood omcirkelt zijn de locaties waar de bijgebouwen gebouwd mogen worden. Er is op dit moment nog niets gebouwd.



De wens van de initiatiefnemer is om deze twee bouwlocaties uit het bestemmingsplan te halen, om vervolgens het bouwrecht van deze 300 m² bijgebouwen te verplaatsen naar het plandeel Zalkerveerweg 15.

2. Wijzigingen plandeel Zalkerveerweg 15

Hieronder is de huidige situatie te zien.



Hieronder is te zien hoe initiatiefnemer dit deel wil herontwikkelen.



De bedoeling is dat dit deel van het bij de plannen betrokken gebied onderdeel gaat uitmaken van het landgoed. De te realiseren vrijstaande schuren (multifunctionele schuur en onderhoudsschuur genoemd door initiatiefnemer) zullen ten dienste staan van het landgoed.

3. Wijzigingen plandeel achter Zalkerveerweg 4

Achter Zalkerveerweg 4 is planologisch nog sprake van een bouwvlak. De initiatiefnemer wil dit bouwvlak (zijn eigendom) verplaatsen. Zie hieronder.



Op het 'nieuwe' agrarische erf is de wens een zorgboerderij te starten.

Plannen voor agrarische loods op bouwvlak F:

Initiatiefnemer heeft plannen voor de bouw van een agrarische loods op bouwvlak F. Daar heeft hij in september 2023 ook een vergunning voor aangevraagd. Op het verzoek op aanvulling door de behandeld vergunningverlener is niet gereageerd. Daarom is deze aanvraag buiten behandeling gelaten. De situatietekening van wat er in september is aangevraagd is te zien in bijlage 3 bij deze memo.

Dat de aanvraag buiten behandeling is gelaten betekent niet dat het plan van de baan is. Initiatiefnemer heeft aangegeven de loods opnieuw aan te willen vragen.

Er is aan de initiatiefnemer medegedeeld dat het aanvragen van een loods op bouwvlak F, terwijl we juist in overleg zijn over verplaatsing van dit bouwvlak, het proces bemoeilijkt. Enerzijds omdat het veel losmaakt in de buurt (merkbaar door de vele zienswijzen op de aanvraag), anderzijds omdat (zodra er een bouwvergunning ligt voor bouwvlak F) verplaatsing van het bouwvlak in een ander daglicht komt te staan.

5. Ambtelijke beoordeling

Gemeente:

Op 25 juli 2023 is het initiatief besproken bij de initiatieventafel. Daaruit volgde een advies. Voor het volledige advies wordt verwezen naar bijlage 1.

In hoofdlijnen is de conclusie dat er een beleidsmatige basis is om medewerking te verlenen aan de voorliggende plannen. Uiteraard moeten de plannen nog wel verder uitgewerkt worden, zodat we het ook eens kunnen worden over de details van het plan. Denk daarbij aan de exacte landschappelijke inpassing, locatie van bebouwing, afmetingen van bebouwing etc. Daarnaast heeft de Provincie Overijssel een rol in de besluitvorming. Hierover hieronder meer.

Omgevingstafel

Provincie Overijssel

"Nu het plan is om een ander soort bedrijf dan een agrarisch bedrijf te vestigen, en dan ook nog graag op een ander perceel, moet een nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt worden. Op basis van onderstaande gedachten zien wij weinig ruimte om mee te werken aan verplaatsing van het bouwperceel naar de voorgestelde locatie. Ook vestiging van de zorgboerderij op het huidige perceel roept vragen bij ons op:

- Het bouwperceel uit 1979 was groter, namelijk inclusief de woning aan de Zalkerveerweg. Een ooit vervreemde bedrijfswoning mag niet later alsnog recht geven op een nieuwe bedrijfswoning lijkt mij, maar dat recht ligt er nu blijkbaar wel;
- Dit verklaart wellicht wel de geringe omvang van het bestemde bouwperceel. Die omvang moet nu het uitgangspunt zijn, al dan niet met bedrijfswoning. Gezien de gevoeligheid van de locatie (openheid, weidevogelgebied) ligt vergroting van het bouwperceel niet in de rede;
- Er mag alleen een volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd worden, het is de vraag of dat nog haalbaar is, inclusief Wnb-vergunning. De voorgestelde zorgboerderij is geen volwaardig agrarisch bedrijf. In de nadere onderbouwing (Eelerwoude) staat in par. 1.3 waarom een agrarisch bouwperceel voor deze zorgboerderij terecht is. De norm die gebruikt wordt is echter een ondergrens om een agrarisch bouwperceel toe te kennen in het bestemmingsplan 'Nationaal Landschap IJsseldelta'. Dat zegt niet dat het daarmee een volwaardig agrarisch bedrijf is, dan moet namelijk een volledig inkomen te halen zijn uit de agrarische bedrijfstak;
- Het feit dat er decennia lang geen gebruik gemaakt is van het bouwrecht voor een agrarisch bedrijf geeft nu niet alsnog bouwrechten voor een andere functie. Eventueel kan de zorgboerderij zich vestigen op het huidige bouwperceel, met toepassing van de KGO. Wij denken dan aan een totaalplan met maatschappelijke meerwaarde op de achterliggende gronden (20 ha begrijp ik) en/of met sloop elders;

- Verplaatsing van een agrarisch bouwperceel kan alleen wanneer de nieuwe locatie voor een betere ruimtelijke situatie zorgt. Dat is in dit voorstel niet zo, aangezien het nieuwe perceel meer in de open ruimte komt te liggen;
- Het gebied betreft 'open grasland weidevogelbeheer kritische soorten'. Bij verplaatsing zal dit belang meegewogen moeten worden en moeten mitigerende en compenserende afspraken gemaakt worden. Ook bij gebruik van het huidige perceel voor een ander soort bedrijf moet een nieuwe belangenafweging gemaakt worden;
- Op grond van het nieuwe artikel 2.1.10 'Sturen op water en bodem' in onze Omgevingsverordening, moet onderbouwd worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan een klimaatrobuust water- en bodemsysteem;
- Voor een zorgboerderij is de zoekruimte voor een locatie groter, aangezien zo'n bedrijf niet specifiek aan bepaalde gronden gebonden is, zoals wel het geval is bij een melkveehouderij die een bepaalde omvang huiskavel nodig heeft. Voor de nieuwvestiging van een zorgboerderij moet gezocht worden naar een VAB-locatie of naar een in het landschap passende nieuwe locatie (met zo min mogelijk negatieve impact op gebiedskenmerken, weidevogelwaarden, water- en bodemsysteem enz.);
- Bij een nieuwe locatie zonder bestaande gebouwen moet een evenredige hoeveelheid sloop elders plaatsvinden, naar analogie van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving en Kwaliteitsimpuls agro en food. Het wegbestemmen van het huidige bouwperceel mag hierbij hooguit voor een deel meetellen.

Wij zijn het dus niet eens met jullie conclusie dat deze verplaatsing van het agrarisch bouwperceel voor een zorgboerderij kansrijk is. We hopen dat dit plan niet wordt doorgezet."

Bijlage 1: Advies initiatieventafel 25 juli 2023

1. INITIATIEF

Tegenover Zalkerveerweg 15:

- *het verplaatsen van het agrarisch bouwvlak achter Zalkerveerweg 4 en 6 tot één agrarisch bouwperceel naar het oosten, tegen over Zalkerveerweg 15. Het daarmee laten vervallen van het agrarisch bouwvlak achter Zalkerveerweg 4 en 6;*
- *het realiseren van een zorgboerderij op het nieuwe agrarisch bouwperceel. Het bouwen van een agrarische bedrijfswoning en het bouwen van twee schuren voor het houden van vee, opslag van hooi/materieel en dagbesteding (oppervlakte schuren gezamenlijk circa 1.000 m²). Parkeren op eigen terrein.*

Het bestaande agrarische bouwperceel Zalkerveerweg 15:

- *het slopen van de agrarische bedrijfswoning. Het bouwen van een woning, niet zijnde een bedrijfswoning, bij de entree van landgoed Vreugderijk. De nieuwbouw woning krijgt een inhoud van maximaal 750 m³;*
- *het realiseren van twee bijgebouwen, te weten een multifunctionele schuur en een onderhoudsschuur ten behoeve van Landgoed Vreugderijk. De twee bijgebouwen elk maximaal 300 m²;*
- *het herinrichten van de buitenruimte.*

2. BESTEMMINGSPLAN

Geldend bestemmingsplannen:

- *Nationaal Landschap IJsseldelta*
- *Nationaal Landschap IJsseldelta, herziening 1*
- *Zwolle, parapluplan parkeren*
- *Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie*
- *Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling*

De locatie Zalkerveerweg 15 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' met twee bouwvlakken die aan elkaar zijn verbonden met een figuur 'relatie'. Het grote bouwvlak is aangeduid als 'bedrijfswoning uitgesloten'. Het kleine bouwvlak ernaast is aangeduid als 'bedrijfswoning'.

Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en deels de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'. De randen aan de oost- en zuidzijde hebben de bestemming 'Bos'.

Het agrarisch bouwperceel achter Zalkerveerweg 4 en 6 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' met een bouwvlak. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Het nieuwe agrarisch bouwperceel tegenover Zalkerveerweg 15 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

De geldende bestemmingen laten het initiatief niet toe.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt in het buitengebied van het Nationaal Landschap IJsseldelta. De omgeving bestaat voornamelijk uit landelijk gebied, met verspreid enkele agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het plangebied betreft:

- *de agrarische percelen achter Zalkerveerweg 4 en 6;*
- *het agrarische perceel tegen over Zalkerveerweg 15;*
- *het agrarische perceel Zalkerveerweg 15.*

Achter het woonerf Zalkerveerweg 4 liggen twee agrarische percelen met één bouwvlak. Het bouwperceel is niet bebouwd. De agrarische percelen zijn kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie S nummer 4052 en 4053. Het (nieuwe bouw)perceel ligt tegen over Zalkerveerweg 15 en is kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie S nummer 222. Het perceel is in gebruik als grasland.

Het agrarisch perceel Zalkerveerweg 15 ligt naast Landgoed Vreugderijk. Op het perceel zijn een agrarische bedrijfswoning en bijgebouwen aanwezig.

3. BEOORDELING

In eerste instantie bepaalt de geldende bestemming welke functies zijn toegestaan op een locatie en wat de bouwmogelijkheden zijn. Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan.

Op zich kan afgeweken worden van een bestemmingsplan om een initiatief mogelijk te maken. Afwijken kan mits het initiatief niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Bij die afweging spelen onder andere het gemeentelijke ruimtelijke beleid, de ruimtelijke inpassing in de omgeving en relevante wet- en regelgeving een rol.

De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft het gemeentelijk beleidskader over de goede ruimtelijke ordening. Volgens de visie maakt de locatie deel uit van het gebiedsprofiel Gemengd landelijk gebied. In het gemengd landelijk gebied is ruimte voor een mix aan functies, biologische- en stadslandbouw, verbreding van landbouwbedrijven, recreatie, landschap, natuur, cultuurhistorie, wonen, klimaatadaptatie en kleinschalige niet agrarische bedrijvigheid. Ontwikkelingen zijn mogelijk als die passen bij de kenmerken, maat en schaal van het landschap. Uitgangspunt is daarom de ontwikkeling van bestaande erven. Extra nieuwbouw is in principe niet wenselijk, mits daar geen compensatie tegenover staat. Daarnaast moet de extra nieuwbouw als functie een meerwaarde bieden aan de toekomstbestendigheid van een gebied en de bedrijfsvoering van bestaande agrarische bedrijven niet in de weg staan.

De omgevingsvisie geeft ook een raamwerk, welke de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle vastlegt. Dit raamwerk richt zich op het behouden, beschermen en ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Het plangebied ligt binnen het raamwerk cultuurhistorie zeer waardevol, Nationaal landschap, natuur waardevol, energie en ondergrond. Gedeeltelijk ligt het plangebied binnen het raamwerk stedelijke groenstructuur, klimaat en watersysteem. Ook ligt het plangebied langs het hoofdfietsnetwerk.

De omgevingsvisie biedt op zich ruimte om mee te werken aan het initiatief. Agrarische activiteiten in combinatie met een zorgboerderij past bij de mix van functies in het gemengd landelijk gebied. De bouwrechten van de bijgebouwen van het landgoed worden verplaatst naar het perceel Zalkerveerweg 15. Initiatiefnemer heeft een onderbouwing aangeleverd waarin wordt ingegaan op

de vierkante meter uitruil. De betreffende bouwrechten op het landgoed worden weg bestemd. Op het perceel Zalkerveerweg 15 worden bestaande landschap ontsierende bijgebouwen gesloopt. Hiermee wordt verrommeling van het gemengd landelijk gebied tegengegaan.

Het ligt voor de hand om de bouwrechten te kopiëren naar het nieuwe erf. Verplaatsing van het bouwvlak is een ruimtelijke verbetering. Initiatiefnemer heeft een inrichtingsschets meegestuurd. Het initiatief is vanuit landschappelijk oogpunt ook logisch. Voorgesteld wordt nog om nieuwe recreatieve verbindingen in de vorm van fietspaden en/of wandelpaden te realiseren.

Op basis van het bovenstaande kan het initiatief als kansrijk worden beschouwd. Dit onder de volgende voorwaarden:

- afstemming met provincie Overijssel in het kader Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hieruit volgen mogelijk nadere voorwaarden.
- tijdige afstemming van het initiatief met het waterschap.
- mogelijk stikstofonderzoek en onderbouwing bij eventuele vergunningaanvragen.
- nadere afstemming over landschappelijke uitgangspunten.

Specifiek wordt nog aandacht gevraagd voor een tijdige en open communicatie en participatie met de buurt.

Tot slot wordt gewezen op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Met deze wet veranderen de inhoudelijke eisen en procedures voor een ruimtelijk initiatief. Advies is bij het vervolg van dit initiatief hierop te anticiperen.

Conclusie

Kansrijk.

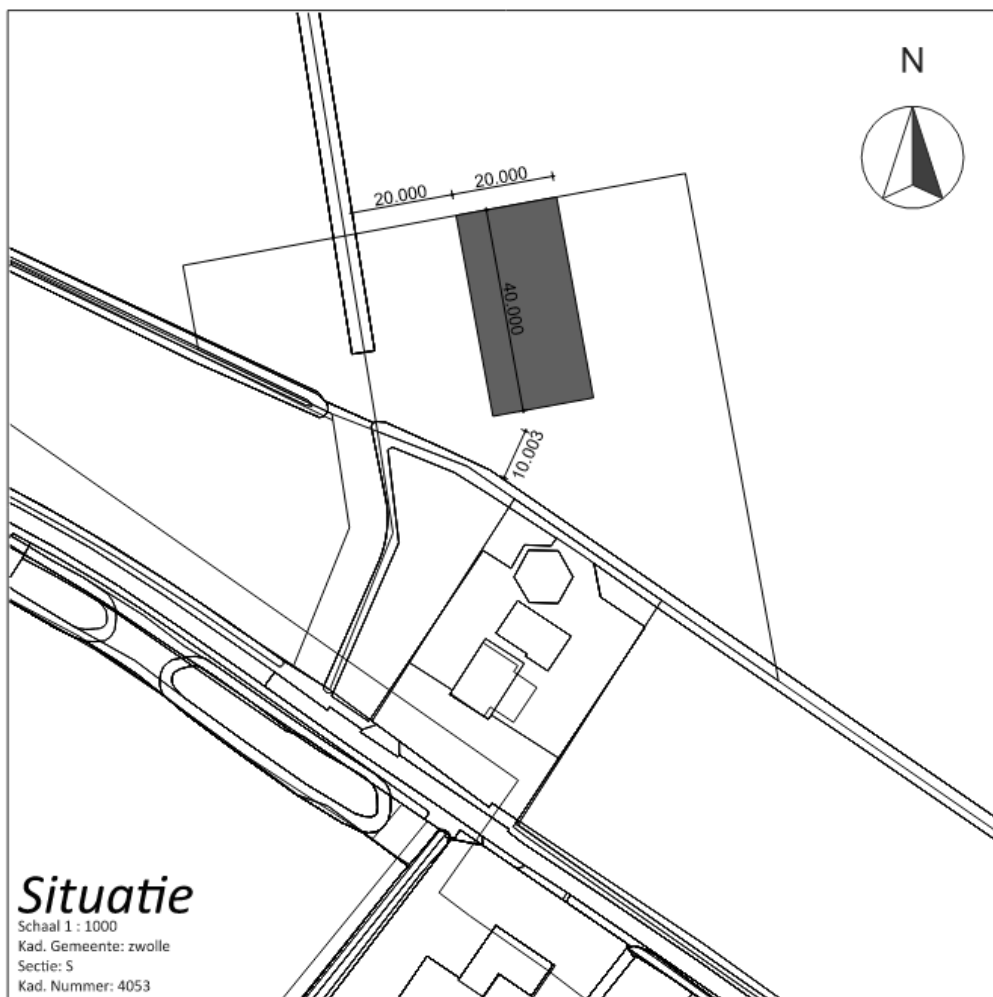
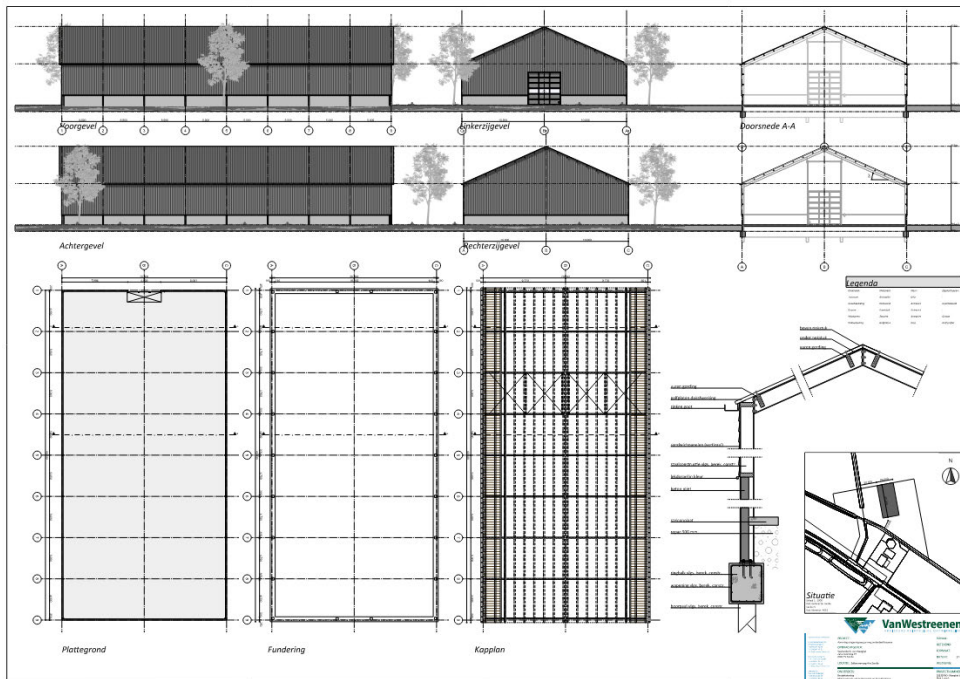
Bijlage 2: Advies Provincie Overijssel

Nu het plan is om een ander soort bedrijf dan een agrarisch bedrijf te vestigen, en dan ook nog graag op een ander perceel, moet een nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt worden. Op basis van onderstaande gedachten zien wij weinig ruimte om mee te werken aan verplaatsing van het bouwperceel naar de voorgestelde locatie. Ook vestiging van de zorgboerderij op het huidige perceel roept vragen bij ons op:

- Het bouwperceel uit 1979 was groter, namelijk inclusief de woning aan de Zalkerveerweg. Een ooit vervreemde bedrijfswoning mag niet later alsnog recht geven op een nieuwe bedrijfswoning lijkt mij, maar dat recht ligt er nu blijkbaar wel;
- Dit verklaart wellicht wel de geringe omvang van het bestemde bouwperceel. Die omvang moet nu het uitgangspunt zijn, al dan niet met bedrijfswoning. Gezien de gevoeligheid van de locatie (openheid, weidevogelgebied) ligt vergroting van het bouwperceel niet in de rede;
- Er mag alleen een volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd worden, het is de vraag of dat nog haalbaar is, inclusief Wnb-vergunning. De voorgestelde zorgboerderij is geen volwaardig agrarisch bedrijf. In de nadere onderbouwing (Eelerwoude) staat in par. 1.3 waarom een agrarisch bouwperceel voor deze zorgboerderij terecht is. De norm die gebruikt wordt is echter een ondergrens om een agrarisch bouwperceel toe te kennen in het bestemmingsplan 'Nationaal Landschap IJsseldelta'. Dat zegt niet dat het daarmee een volwaardig agrarisch bedrijf is, dan moet namelijk een volledig inkomen te halen zijn uit de agrarische bedrijfstak;
- Het feit dat er decennia lang geen gebruik gemaakt is van het bouwrecht voor een agrarisch bedrijf geeft nu niet alsnog bouwrechten voor een andere functie. Eventueel kan de zorgboerderij zich vestigen op het huidige bouwperceel, met toepassing van de KGO. Wij denken dan aan een totaalplan met maatschappelijke meerwaarde op de achterliggende gronden (20 ha begrijp ik) en/of met sloop elders;
- Verplaatsing van een agrarisch bouwperceel kan alleen wanneer de nieuwe locatie voor een betere ruimtelijke situatie zorgt. Dat is in dit voorstel niet zo, aangezien het nieuwe perceel meer in de open ruimte komt te liggen;
- Het gebied betreft 'open grasland weidevogelbeheer kritische soorten'. Bij verplaatsing zal dit belang meegewogen moeten worden en moeten mitigerende en compenserende afspraken gemaakt worden. Ook bij gebruik van het huidige perceel voor een ander soort bedrijf moet een nieuwe belangenafweging gemaakt worden;
- Op grond van het nieuwe artikel 2.1.10 'Sturen op water en bodem' in onze Omgevingsverordening, moet onderbouwd worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan een klimaatrobuust water- en bodemsysteem;
- Voor een zorgboerderij is de zoekruimte voor een locatie groter, aangezien zo'n bedrijf niet specifiek aan bepaalde gronden gebonden is, zoals wel het geval is bij een melkveehouderij die een bepaalde omvang huiskavel nodig heeft. Voor de nieuwvestiging van een zorgboerderij moet gezocht worden naar een VAB-locatie of naar een in het landschap passende nieuwe locatie (met zo min mogelijk negatieve impact op gebiedskenmerken, weidevogelwaarden, water- en bodemsysteem enz.);
- Bij een nieuwe locatie zonder bestaande gebouwen moet een evenredige hoeveelheid sloop elders plaatsvinden, naar analogie van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving en Kwaliteitsimpuls agro en food. Het wegbestemmen van het huidige bouwperceel mag hierbij hooguit voor een deel meetellen.

Wij zijn het dus niet eens met jullie conclusie dat deze verplaatsing van het agrarisch bouwperceel voor een zorgboerderij kansrijk is. We hopen dat dit plan niet wordt doorgezet.

Bijlage 3: Aanvraag omgevingsvergunning agrarische loods



Bijlage 4: Historie agrarisch bouwvlak

Het bouwvlak dat de initiatiefnemer wenst te verplaatsen is hier aanwezig omdat hier ook sprake van was in vorig bestemmingsplan (1979). Het bouwvlak had de gemeente Zwolle aanvankelijk niet opgenomen in het voorontwerpplan. In het kader van participatie zijn er gedurende het vooroverleg gesprekken gevoerd met alle ondernemers in het gebied over bedrijfsvoering, overname rechten en begrenzing van bouwvlakken. Ook met de indiener van de huidige aanvraag (zie paragraaf 5). Hij heeft toen aangegeven dat hier nog een bouwrecht lag. Er is toen van hem een bedrijfsplan gevraagd, dat is beoordeeld en het bouwvlak is uiteindelijk opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.



Figuur 3: Bestemmingsplanverbeelding 1979

Er is door de eigenaresse van Zalkerveerweg 4 een zienswijze ingediend tegen het 'behoud' van het agrarisch bouwvlak. Inhoudelijk ging dat als volgt:

Zienswijze

De agrarische bouwkaavel achter Zalkerveerweg 4. Mijn vader is begin 1997 bij de gemeente geweest om te vragen hoe het zat met de agrarische bouwkaavel. Zij hebben hem medegedeeld, dat bij verkoop de agrarische bouwkaavel zou komen te vervallen, als hij het land zou verkopen (deze kon niet worden doorbroken). Hij kon gerust het land verkopen, want de gemeente heeft hem verzekerd, dat er geen agrarische bouwkaavel meer opzat. Februari 1997 heeft hij het aan Van Weeghel verkocht. Het land is voor de prijs van grasland verkocht, dus niet voor de prijs van een agrarische bouwkaavel. Bovendien een agrarisch bedrijf brengt veel lawaai, stank met zich mee en wij zijn achter ons huis ook het uitzicht kwijt.

Reactie gemeente

De woning Zalkerveerweg 4 is gebouwd met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hierdoor is het agrarisch bouwvlak nabij deze woning, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Zwolle uit 1979, niet geheel opgeheven. Een deel van dit agrarisch bouwvlak kan daarom op grond van het geldende bestemmingsplan nog steeds worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De eigenaar heeft voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta door middel van een bedrijfsplan aangetoond dat hij op het restant van dat bouwvlak een grondgebonden agrarisch bedrijf kan voeren. Daarom is het restant van het agrarisch bouwvlak opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta. Bovendien kan worden voldaan aan de eisen die de wetgeving stelt aan aspecten als lawaai, stank etc.

Conclusie:

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

De gemeenteraad heeft bij vaststelling van dit bestemmingsplan dus expliciet het recht voor (dit deel van) dit bouwvlak bestendigd. Resultaat is de aanwezigheid van een agrarisch bouwvlak zoals hieronder te zien is.



)

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 13 november 2020 08:20
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: zonnepark initiatief in Zwolle (Zalkerdijk?)

Hoi [REDACTED]

Ik heb nog even de oude mail met bijlagen erbij gepakt. Yes, ook in 2019 ging het om dezelfde kavel(s), dus Zalkerveerweg 2. Toen al door voorportaal gemeente (cluster grootschalig van E-Team) op niet kansrijk gezet en dit ook gedeeld met Solarfields. Mijn contactpersoon bij Solarfields is overigens al een tijdje weg, dus wie weet is er daar in de overdracht eea niet goed gegaan. Nu we in de (ontwerp) omg visie nog veel meer scherpste hebben gebracht waar we zonneparken wel en niet kansrijk achten (deze loc is uitgesloten), lijkt het me helder wat de conclusie gaat worden.

 met vriendelijke groet

[REDACTED]
milieuplanoloog, adviseur energietransitie
(Ik werk maandag t/m woensdag en vr jdag. Donderdag is mijn vaste vr je dag.)
Gemeente Zwolle, afd. ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

 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] r
Verzonden: donderdag 12 november 2020 8:45
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: zonnepark initiatief in Zwolle (Zalkerdijk?)

Hi [REDACTED]

Dank voor je mail.

Je geeft het volgende in je mail aan:

(feitelijk heeft cluster grootschalig van gem energietransitieteam dat doorgaans het voorportaal is dit plan al als niet kansrijk hebben bestempeld). Zie mailwisseling uit dec. 2019).

Begrijp ik nu goed dat de locatie Zalkerveerweg 2-4 die ik nu aan heb gemeld, dezelfde locatie betreft als uit 2019 en dus niet kansrijk?

Hoor graag, dan benoem ik dat nog even in het dossierformulier.

Dank!



met vriendelijke groet

Zwolle

Projectleider Ruimtelijke Initiatieven
Projectleider Human Capital Agenda – Regio Zwolle

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Bezoekadres: Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle
Afwezig op vrijdagmiddag



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.



Regio Zwolle is een samenwerking tussen 20 regiogemeenten, 4 provincies, het Rijk, werkgevers- en werknemersorganisaties, UWV Werkbedrijf en onderwijs.

<https://www.upgradejezelfregiozwolle.nl/>

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 november 2020 11:03
Aan: [redacted] der
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: zonnepark initiatief in Zwolle (Zalkerdijk?)

Hoi [redacted]

Lees net HIP stukken (ga zo ook nog 1 aanleveren) en zie dat mij info die ik richting [redacted] heb doorgezet (op mijn vrije dag, dus heb het kort gehouden) nav een vraag van jou niet is doorgezet. Wel goed om deze geschiedenis mee te nemen (feitelijk heeft cluster grootschalig van gem energietransitieteam dat doorgaans het voorportaal is dit plan al als niet kansrijk hebben bestempeld). Zie mailwisseling uit dec. 2019).



met vriendelijke groet

Z

[redacted]
milieuplanoloog, adviseur energietransitie
(Ik werk maandag t/m woensdag en vr jdag. Donderdag is mijn vaste vr je dag.)
Gemeente Zwolle, afd. ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



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 27 oktober 2020 13:58
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: zonnepark initiatief in Zwolle (Zalkerdijk?)

[Eerdere interne mailwisseling nav plan Zalkerveer ...](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 13 december 2019 12:27
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: zonnepark initiatief in Zwolle (Zalkerdijk?)

Hoi [REDACTED]

Heb [REDACTED] e net gesprek en alvast een winstwaarschuwing gegeven mbt deze locatie. Ligging in nat landschap en belang van deze stedelijke randzone als uitloopgebied maakt dat hier niet snel een zonnepark zal gaan komen. Gaf aan dat er ook netcongestieproblemen zijn met het beoogde HS-MS station. Zij gaf aan dat er binnen SolarFields een specialist is die al enkele keren een (juridisch ingewikkelde) oplossing gevonden heeft om een zonnepark in een congestiegebied aan te sluiten door 1 op 1 afspraken met grote stroomafnemers in het gebied te maken. Ik krijg zijn contactgegevens door van [REDACTED]. Hij wordt inmiddels ook door netbeheerders gebeld met vragen hoe dit geregeld is ...

 met vriendelijke groet [REDACTED]

[REDACTED]
milieuplanoloog, adviseur energietransitie
(k werk maandag, dinsdag + donderdag en vrijdag)
Gemeente Zwolle, afd. ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T : [REDACTED]
[REDACTED]

 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 13 december 2019 11:17
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: zonnepark initiatief in Zwolle (Zalkerdijk?)

Hallo [REDACTED]

Bedankt voor je mail. In de bijlage vind je de presentatie over het zonnepark en het participatieplan.

Zelf ben ik vanaf maandag op vakantie. Voor vragen kan je bij mijn collega [REDACTED] terecht.
Telefoonnummer [REDACTED]

Bijlage:

- Zonnepark Zalkerveen gemeente Zwolle.pdf

- Participatieplan Zonnepark Zalkerveer.pdf

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

Van [Redacted]
Verzonden: vrijdag 13 december 2019 07:57

Aan: [Redacted] >
Onderwerp: zonnepark initiatief in Zwolle (Zalkerdijk?)

Dag [Redacted]

Je gaf aan nog informatie te sturen over een initiatief voor een zonnepark aan de Zalkerdijk (meen ik). Komende maandagavond ben ik bij een info avond over een ander initiatief voor een klein zonnepark in deze omgeving, dus wellicht kan ik al wat aftasten bij de bezoekers van deze avond als ik mee weet wat het plan is.

 met vriendelijke groet [Redacted]

[Redacted]
milieuplanoloog, adviseur energietransitie
(k werk maandag, dinsdag + donderdag en vrijdag)
Gemeente Zwolle, afd. ZWLM
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

[Redacted]

 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.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 11:14
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Heinoseweg 12

Hoi [REDACTED]

Zie hieronder. Inmiddels is de brief langs PFO geweest. Was een hamerstuk. Kan dus worden verzonden. Als je er hulp bij nodig hebt dan is het wellicht handig om [REDACTED] vragen. Die heeft dit vaker gedaan.

Dankjewel alvast!

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [REDACTED]
@ [REDACTED]

Van: [REDACTED].nl>
Verzonden: maandag 30 oktober 2023 15:09
[REDACTED]
Onderwerp: [REDACTED]

Oh OK, ik dacht dat [REDACTED] daarvoor ook besluitvormend mandaat had. Vorige brieven zijn altijd direct verstuurd; was daarvoor dan geen collegebesluit nodig, of was dat in die gevallen toevallig al genomen? Hij ligt nu wel bij [REDACTED], zal ik hem nog even tegenhouden dan?
Bijgaand de stukken.

[REDACTED] >
Verzonden: maandag 30 oktober 2023 15:06
Aan: [REDACTED].nl>
Onderwerp: RE: Heinoseweg 12

Dag [REDACTED]

De brief voor [REDACTED] moet formeel langs college (volgens onze werkafpraak).

Concept procesbrief	VG	VG controleert eigenaarschap gronden
	PA	Eventueel: PA regelt machtigingen initiatiefnemer en grondeigenaar
	VG	VG stelt procesbrief op
	PL	PL controleert procesbrief en geeft feedback
	VG	VG levert definitieve stukken aan bij PL
tvorming	PL	PL agendeert stukken voor vooroverleg fysiek domein en stuurt een mail aan ambtelijk opdrachtgever met dossiernummer
	PL	PL agendeert stukken voor <u>pfo</u> en bespreekt stukken met wethouder

Ik zou van jou dus de brief en bijlagen moeten krijgen zodat ik het kan agenderen.



met vriendelijke groet

Zwolle

Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [redacted]

Verzonden: maandag 30 oktober 2023 11:23

Aan: [redacted]

Bremer@zwolle.nl

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: Heinoseweg 12

Hi G [redacted]

Ik heb donderdag om 11:00 uur een ander overleg, dus zou een half uur kunnen, tenzij je het afspraak verzoek een half uur vervoegt.

Voor [redacted] is idd een NRI brief opgesteld onder de omgevingswet, deze ligt nu bij het secretariaat om te versturen.

Groet,

[redacted]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 30 oktober 2023 11:20

Onderwerp: Heinoseweg 12
Wanneer: donderdag 2 november 2023 10:30-11:30.
Waar: Microsoft Teams-vergadering

Hoi [REDACTED]

Ik sprak [REDACTED] net over Heinoseweg 12. Zoals je weet moet hier een nieuwe offerte voor worden gemaakt, omdat we 'ingehaald zijn door de tijd'. Plannen gaan in procedure onder de Omgevingswet (offerte was nog op basis van Wro) [REDACTED] geeft aan dat het omzetten van de offerte niet zomaar geregeld is. Daar zitten nog haken en ogen aan. Welke procedure gaat straks dan gelden (bopa of aanpassing omgevingsplan)? Welke onderzoeken willen we zien? Etc.

Ik heb [REDACTED] optioneel in deze afspraak gezet. We hebben voor NRI Ferdinand Bolstraat [REDACTED] dit vraagstuk ook. Daar moet een NRI brief uit met een offerte onder de omgevingswet. Misschien kunnen we daar iets van leren.

Daarnaast bestaat de kans dat [REDACTED] al een idee heeft bij hoe dit zou moeten.

Vragen over deze afspraak? Bel even!

Microsoft Teams-vergadering

Neem deel vanaf uw computer, mobiele app of apparaat voor vergaderruimte

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 330 275 077 138

Wachtwoordcode: gXMV4Y

[Teams downloaden](#) | [Deelnemen op het web](#)

Deelnemen met een apparaat voor videovergaderingen

teams@zvolle.nl

Videovergaderings-id: 127 575 880 6

[Alternatieve VTC-instructies](#)

[Meer informatie](#) | [Opties voor vergadering](#)

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 12 juli 2023 11:48
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [REDACTED]

Ik heb een start gemaakt met het document voor Zalkerveerweg 15 waarin ik het plan + standpunt gemeente probeer te verwoorden. Dit dient vervolgens als document voor de provincie om een (in eerste instantie informeel) advies te geven. Naar aanleiding van het opstellen merk ik dat wij (en uiteindelijk ook de provincie) ook vanuit jullie nog een basis nodig hebben. Waar ik eigenlijk eerder al om vroeg. Één integraal document vanuit jullie zijde, van het totaalplan. Zie het als een soort opmaat richting een ruimtelijke onderbouwing die voor de procedure nodig is. Wat voor nu in mijn ogen vooral ontbreekt:

- Onderbouwing oppervlaktes bebouwing en oppervlakte te verplaatsen agrarisch bouwvlak dat uitgeruild wordt. Dit eerste is al een document van, dus dat kan onderdeel worden.
- Onderbouwing oppervlaktes nieuwe erf, afgezet tegen de bestaande bestemmingsplanregels voor een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten. Er is een onderbouwing nodig dat het toekomstig erf inderdaad agrarisch is en dat de zorgcomponent inderdaad ondergeschikt is. Het gaat dan echt om of het volgens het bestemmingsplan als een nevenactiviteit kan worden gezien (dus niet direct vanuit inkomsten geredeneerd).
- Er is al een landschappelijke inpassing, maar nog geen (ook tekstueel) onderbouwd inpassingsplan dat langs de (landschappelijke) beleidsambities van de gemeente en de provincie is gelegd. Ik acht overigens de kans groot dat mijn collega's pleiten voor clustering van bebouwing (dus niet vrij liggend zoals nu is beoogd). Ik las dat al ergens. Jullie kunnen hier alvast rekening mee houden.
- Graag onderbouwen waar de onderhoudschuur en multifunctionele schuur voor worden gebruikt (c.q. relatie met het landgoed). Wat houdt multifunctioneel in?
- Zoals bekend ziet de provincie het verplaatsen van het bouwvlak als KGO. Ik ben benieuwd of jullie hier al een idee bij hebben hoe jullie dit in zouden kunnen vullen. Wat kunnen jullie in dit gebied m.b.t. landschappelijke/maatschappelijke/recreatieve meerwaarde? Aanleg natuur? Aanleg wandelpaden? Provincie ziet graag een voorstel vanuit jullie.

Zoals je hieronder al aangaf zijn er inderdaad al een aantal documenten voor handen, dus het zal ook deels samenvoegen zijn. Bovenstaande is er, zoals ik het kan zien, nog niet of nog niet volledig.

Ondertussen werk ik verder aan het benoemde integrale document met het standpunt vanuit de gemeente, waarmee ik straks naar de provincie kan. Zou tegen die tijd dan ook graag jullie document hebben.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 13:46

Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo [REDACTED]

Dank hiervoor. Een behoorlijk aantal van de genoemde punten is naar mijn mening al voldoende onderbouwd (en eerder goed bevonden door de gemeente) in bijgevoegde documenten. Ken jij al deze documenten al?

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 12:45
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Goedemiddag [REDACTED]

Bedankt voor het overleg van vanmorgen. Fijn om even kennis te hebben gemaakt met je [REDACTED]

Ik heb naar aanleiding van ons overleg beloofd aan te geven wat wij als gemeente op dit moment nodig hebben om het plan verder te krijgen. Die lijst komt deels voort uit de reactie van de provincie op te plannen. Om verder te kunnen moeten we op onderdelen wel de verdiepingsslag maken (bijvoorbeeld het landschapsplan). Alleen op deze wijze kunnen we de provincie ook verleiden om op voorhand uitspraken te doen over de haalbaarheid. Dat hebben we uiteindelijk wel nodig om ook als gemeente perspectief te bieden.

Wat hebben we nodig om verder te kunnen?

- Uitgewerkt plan op basis van planologische uitgangspunten (uitruil bouwvlak, vierkante meters van dit bouwvlak, sloop en nieuwbouw informatie Zalkerveerweg 15, uitruil bestaande locaties beheerschuren naar erf Zalkerveerweg 15). Wat is de wens met betrekking tot de toekomstige planologische situatie? Welke bestemmingen? In welke schaal van functies denken jullie voor het nieuwe erf? Dus wat is de verhouding zorg/dagbesteding/agrarische activiteiten? [REDACTED] valt dit passend te maken binnen ons gemeentelijke beleid voor nevenfuncties?
- In hoofdlijnen uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan waarin o.a. de landschappelijke keuzes worden onderbouwd. Houdt rekening met de landschappelijke waarden zoals omschreven in gemeentelijk en provinciaal beleid.
- Uitwerking beheerschuren Zalkerveerweg 15 + uitwerking nieuw erf (wat zijn de beoogde functies, op welke schaal is het de bedoeling dat dit plaats gaat vinden).
- Het zoekgebied voor een nieuw erf kan worden uitgebreid. Het is niet nodig te focussen op de op dit moment beoogde locaties. Bij de zoektocht moet het landschap leidend zijn. Het erf moet zich voegen in het landschap, dat dient te worden onderbouwd.
- Uitwerking ruimtelijke (of eventueel maatschappelijke) meerwaarde van verplaatsing van het bouwvlak. Wat is per saldo de ruimtelijke kwaliteitswinst? Daar moet namelijk sprake van zijn. Wellicht is er toegevoegde waarde te vinden in het feit dat dit gebied nu als uitloopgebied dient voor Zwolle. Recreatief medegebruik?

Tot slot adviseer ik het plan integraal op te stellen. Dus alle plannen die (vanuit Van Weeghel) spelen voor dit gebied samenvoegen en onderbouwen. Dat helpt ook richting de provincie. We kunnen altijd later nog kijken of dit (procedureel) op te knippen is. Mijn inschatting is dat dit wel moet kunnen.

Reactie provincie:

Hieronder nog puntsgewijs in hoofdlijnen wat de provincie aangaf.

Plannen locatie Zalkerveerweg 15

- Sloop en herbouw bespreekbaar, mits goed onderbouwd vanuit onder andere landschap. Dit laatste is ook van belang voor de gewenste schuren (B en C op tekening). De schuren liggen nu uit elkaar. Eerste reactie is dat dit vanuit landschap niet wenselijk is. [Dit hebben we eerder ook al aangegeven: cluster deze schuren.](#)
- Er is nog onderbouwing nodig hoe dit erf tot stand komt gezien vanuit vierkante meters. Wat is de verhouding sloop en nieuwbouw (in m²'s)? Betreffende de schuren een verplaatst recht vanuit het bestaande bestemmingsplan voor het landgoed? Of is dit extra planologisch recht?
- In de ogen van de provincie is dit een logischere locatie voor een zorgboerderij/dagbesteding vanwege de bestaande voormalige agrarische bebouwing.

Verplaatsen bestaande bouwvlak (F op tekening):

- Bouwvlak F staat inderdaad een agrarisch bedrijf toe. Uitgaan van een fictieve situatie van de bouw van een agrarisch bedrijf is niet geheel de juiste benaderingswijze. Het mogen starten van een agrarisch bedrijf is van meer afhankelijk (milieuvergunningen met name).
- Er ontbreekt op dit moment nog te veel informatie om te kunnen bepalen of het nieuwe erf onder de noemer 'agrarisch bedrijf' valt. Indien blijkt dat het erf, gezien de functies en de schaal daarvan, eerder onder een maatschappelijke functie valt dan hebben we het in principe over een gebiedsvreemde functie wat normaliter alleen toegestaan wordt in voormalig agrarische bebouwing (VAB / VAB-beleid provincie).
- De locatie waar het bouwvlak naar toe zou worden verplaatst is op dit moment nog onbebouwd. Het betreft een open landschap met specifieke waarden (ook beleidsmatig verwoord in onder andere de provinciale omgevingsvisie). Zonder meer uitruilen van bouwvlak is niet mogelijk, daar zullen extra investeringen en de ruimtelijke kwaliteit voor nodig zijn. Met andere woorden: het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is van toepassing bij verplaatsing. Welk artikel precies kunnen we navragen.



[Redacted]
[Redacted] Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [Redacted]
[Redacted]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 12 juli 2023 11:48
Aan: [REDACTED] nl
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Dag [REDACTED]

Ik heb een start gemaakt met het document voor Zalkerveerweg 15 waarin ik het plan + standpunt gemeente probeer te verwoorden. Dit dient vervolgens als document voor de provincie om een (in eerste instantie informeel) advies te geven. Naar aanleiding van het opstellen merk ik dat wij (en uiteindelijk ook de provincie) ook vanuit jullie nog een basis nodig hebben. Waar ik eigenlijk eerder al om vroeg. Één integraal document vanuit jullie zijde, van het totaalplan. Zie het als een soort opmaat richting een ruimtelijke onderbouwing die voor de procedure nodig is. Wat voor nu in mijn ogen vooral ontbreekt:

- Onderbouwing oppervlaktes bebouwing en oppervlakte te verplaatsen agrarisch bouwvlak dat uitgeruild wordt. Dit eerste is al een document van, dus dat kan onderdeel worden.
- Onderbouwing oppervlaktes nieuwe erf, afgezet tegen de bestaande bestemmingsplanregels voor een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten. Er is een onderbouwing nodig dat het toekomstig erf inderdaad agrarisch is en dat de zorgcomponent inderdaad ondergeschikt is. Het gaat dan echt om of het volgens het bestemmingsplan als een nevenactiviteit kan worden gezien (dus niet direct vanuit inkomsten geredeneerd).
- Er is al een landschappelijke inpassing, maar nog geen (ook tekstueel) onderbouwd inpassingsplan dat langs de (landschappelijke) beleidsambities van de gemeente en de provincie is gelegd. Ik acht overigens de kans groot dat mijn collega's pleiten voor clustering van bebouwing (dus niet vrij liggend zoals nu is beoogd). Ik las dat al ergens. Jullie kunnen hier alvast rekening mee houden.
- Graag onderbouwen waar de onderhoudschuur en multifunctionele schuur voor worden gebruikt (c.q. relatie met het landgoed). Wat houdt multifunctioneel in?
- Zoals bekend ziet de provincie het verplaatsen van het bouwvlak als KGO. Ik ben benieuwd of jullie hier al een idee bij hebben hoe jullie dit in zouden kunnen vullen. Wat kunnen jullie in dit gebied m.b.t. landschappelijke/maatschappelijke/recreatieve meerwaarde? Aanleg natuur? Aanleg wandelpaden? Provincie ziet graag een voorstel vanuit jullie.

Zoals je hieronder al aangaf zijn er inderdaad al een aantal documenten voor handen, dus het zal ook deels samenvoegen zijn. Bovenstaande is er, zoals ik het kan zien, nog niet of nog niet volledig.

Ondertussen werk ik verder aan het benoemde integrale document met het standpunt vanuit de gemeente, waarmee ik straks naar de provincie kan. Zou tegen die tijd dan ook graag jullie document hebben.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 13:46

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
Onderwerp: RE: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Hallo [REDACTED],

Dank hiervoor. Een behoorlijk aantal van de genoemde punten is naar mijn mening al voldoende onderbouwd (en eerder goed bevonden door de gemeente) in bijgevoegde documenten. Ken jij al deze documenten al?

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 12:45

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
Onderwerp: Zalkerveerweg 15 - update en benodigdheden om verder te kunnen

Goedemiddag [REDACTED],

Bedankt voor het overleg van vanmorgen. Fijn om even kennis te hebben gemaakt met je [REDACTED].

Ik heb naar aanleiding van ons overleg beloofd aan te geven wat wij als gemeente op dit moment nodig hebben om het plan verder te krijgen. Die lijst komt deels voort uit de reactie van de provincie op te plannen. Om verder te kunnen moeten we op onderdelen wel de verdiepingsslag maken (bijvoorbeeld het landschapsplan). Alleen op deze wijze kunnen we de provincie ook verleiden om op voorhand uitspraken te doen over de haalbaarheid. Dat hebben we uiteindelijk wel nodig om ook als gemeente perspectief te bieden.

Wat hebben we nodig om verder te kunnen?

- Uitgewerkt plan op basis van planologische uitgangspunten (uitruil bouwvlak, vierkante meters van dit bouwvlak, sloop en nieuwbouw informatie Zalkerveerweg 15, uitruil bestaande locaties beheerschuren naar erf Zalkerveerweg 15). Wat is de wens met betrekking tot de toekomstige planologische situatie? Welke bestemmingen? In welke schaal van functies denken jullie voor het nieuwe erf? Dus wat is de verhouding zorg/dagbesteding/agrarische activiteiten? [REDACTED] valt dit passend te maken binnen ons gemeentelijke beleid voor nevenfuncties?
- In hoofdlijnen uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan waarin o.a. de landschappelijke keuzes worden onderbouwd. Houdt rekening met de landschappelijke waarden zoals omschreven in gemeentelijk en provinciaal beleid.
- Uitwerking beheerschuren Zalkerveerweg 15 + uitwerking nieuw erf (wat zijn de beoogde functies, op welke schaal is het de bedoeling dat dit plaats gaat vinden).
- Het zoekgebied voor een nieuw erf kan worden uitgebreid. Het is niet nodig te focussen op de op dit moment beoogde locaties. Bij de zoektocht moet het landschap leidend zijn. Het erf moet zich voegen in het landschap, dat dient te worden onderbouwd.
- Uitwerking ruimtelijke (of eventueel maatschappelijke) meerwaarde van verplaatsing van het bouwvlak. Wat is per saldo de ruimtelijke kwaliteitswinst? Daar moet namelijk sprake van zijn. Wellicht is er toegevoegde waarde te vinden in het feit dat dit gebied nu als uitloopgebied dient voor Zwolle. Recreatief medegebruik?

Tot slot adviseer ik het plan integraal op te stellen. Dus alle plannen die (vanuit Van Weeghel) spelen voor dit gebied samenvoegen en onderbouwen. Dat helpt ook richting de provincie. We kunnen altijd later nog kijken of dit (procedureel) op te knippen is. Mijn inschatting is dat dit wel moet kunnen.

Reactie provincie:

Hieronder nog puntsgewijs in hoofdlijnen wat de provincie aangaf.

Plannen locatie Zalkerveerweg 15

- Sloop en herbouw bespreekbaar, mits goed onderbouwd vanuit onder andere landschap. Dit laatste is ook van belang voor de gewenste schuren (B en C op tekening). De schuren liggen nu uit elkaar. Eerste reactie is dat dit vanuit landschap niet wenselijk is. [Dit hebben we eerder ook al aangegeven: cluster deze schuren.](#)
- Er is nog onderbouwing nodig hoe dit erf tot stand komt gezien vanuit vierkante meters. Wat is de verhouding sloop en nieuwbouw (in m²'s)? Betreffende de schuren een verplaatst recht vanuit het bestaande bestemmingsplan voor het landgoed? Of is dit extra planologisch recht?
- In de ogen van de provincie is dit een logischere locatie voor een zorgboerderij/dagbesteding vanwege de bestaande voormalige agrarische bebouwing.

Verplaatsen bestaande bouwvlak (F op tekening):

- Bouwvlak F staat inderdaad een agrarisch bedrijf toe. Uitgaan van een fictieve situatie van de bouw van een agrarisch bedrijf is niet geheel de juiste benaderingswijze. Het mogen starten van een agrarisch bedrijf is van meer afhankelijk (milieuvergunningen met name).
- Er ontbreekt op dit moment nog te veel informatie om te kunnen bepalen of het nieuwe erf onder de noemer 'agrarisch bedrijf' valt. Indien blijkt dat het erf, gezien de functies en de schaal daarvan, eerder onder een maatschappelijke functie valt dan hebben we het in principe over een gebiedsvreemde functie wat normaliter alleen toegestaan wordt in voormalig agrarische bebouwing (VAB / VAB-beleid provincie).
- De locatie waar het bouwvlak naar toe zou worden verplaatst is op dit moment nog onbebouwd. Het betreft een open landschap met specifieke waarden (ook beleidsmatig verwoord in onder andere de provinciale omgevingsvisie). Zonder meer uitruilen van bouwvlak is niet mogelijk, daar zullen extra investeringen en de ruimtelijke kwaliteit voor nodig zijn. Met andere woorden: het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is van toepassing bij verplaatsing. Welk artikel precies kunnen we navragen.



[Redacted]
Projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎ : [Redacted]
[Redacted]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 27 oktober 2020 09:54
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: tbv NRI zonnepark Zalkerveerweg 2-4

Mijn Zwolle van Morgen 2030

4.8.3 Zonne-energie uitgesloten

Het gemengd landelijk gebied (behalve het parklandschap Herfte-Wijthmen, zie hiervoor), het Zwolse natuurlandschap en het agrarisch gebied gelegen in het Nationaal Landschap IJsseldelta is uitgesloten voor de opwek van zonnenergie op maaiveldniveau.

De 'Natuurlandschappen van Zwolle zijn grotendeels gelegen in de uiterwaarden van de IJssel, Vecht en Zwarte Water. Vanuit overstromingsrisico's en waterveiligheid is dit gebied in ieder geval ongeschikt voor zonnevelden. Daarnaast zijn de binnendijks gelegen natuurgebieden en gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland, vanwege de hoge natuurwaarden ongeschikt voor de opwek van duurzame energie.

Het 'gemengd landelijk gebied' omvat de recreatief waardevolle uitloopgebieden van Zwolle. Dit zijn van oorsprong vaak agrarische gebieden met een sterke menging van landgoederen, kleinschalige buurtschappen, stadslandbouw etc. die direct grenzen aan en verbonden zijn met de woonwijken van Zwolle. Er is de afgelopen jaren volop ingezet op het behoud van de waardevolle landschapselementen, de recreatieve beleving en toegankelijkheid en kleinschalige natuurontwikkeling. Sommige gebieden hebben bovendien een kenmerkende en waardevolle openheid (Langenholte, polder Benoorden de Willemsvaart bij Westenholte en gebieden rond Soeslo). Bovendien hebben deze gebieden vaak een grote cultuurhistorische waarde (oude boerderijen, sloten- en wegen- patronen, oude landschapselementen). Zonnevelden doen zodanige grote afbreuk aan deze kwaliteiten dat zij hier uitgesloten zijn.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
bouwplantoetser & casemanager omgevingsvergunningen

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



 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.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 27 oktober 2020 09:54
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: tbv NRI zonnepark Zalkerveerweg 2-4

Mijn Zwolle van Morgen 2030

4.8.3 Zonne-energie uitgesloten

Het gemengd landelijk gebied (behalve het parklandschap Herfte-Wijthmen, zie hiervoor), het Zwolse natuurlandschap en het agrarisch gebied gelegen in het Nationaal Landschap IJsseldelta is uitgesloten voor de opwek van zonnenergie op maaiveldniveau.

De 'Natuurlandschappen van Zwolle zijn grotendeels gelegen in de uiterwaarden van de IJssel, Vecht en Zwarte Water. Vanuit overstromingsrisico's en waterveiligheid is dit gebied in ieder geval ongeschikt voor zonnevelden. Daarnaast zijn de binnendijks gelegen natuurgebieden en gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland, vanwege de hoge natuurwaarden ongeschikt voor de opwek van duurzame energie.

Het 'gemengd landelijk gebied' omvat de recreatief waardevolle uitloopgebieden van Zwolle. Dit zijn van oorsprong vaak agrarische gebieden met een sterke menging van landgoederen, kleinschalige buurtschappen, stadslandbouw etc. die direct grenzen aan en verbonden zijn met de woonwijken van Zwolle. Er is de afgelopen jaren volop ingezet op het behoud van de waardevolle landschapselementen, de recreatieve beleving en toegankelijkheid en kleinschalige natuurontwikkeling. Sommige gebieden hebben bovendien een kenmerkende en waardevolle openheid (Langenholte, polder Benoorden de Willemsvaart bij Westenholte en gebieden rond Soeslo). Bovendien hebben deze gebieden vaak een grote cultuurhistorische waarde (oude boerderijen, sloten- en wegen- patronen, oude landschapselementen). Zonnevelden doen zodanige grote afbreuk aan deze kwaliteiten dat zij hier uitgesloten zijn.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
bouwplantoetser & casemanager omgevingsvergunningen

Gemeente Zwolle
afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

 : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

 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.

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: woensdag 6 september 2023 20:29
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zaaknummer 0193ESUITE1683202023

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Geachte medewerker afdeling fysieke leefomgeving,

T.a.v. Bovengenoemd zaaknummer het volgende:

Het lijkt ons zeer onwenselijk om de verdozing van Zwolle toe te staan in het IJsselgebied, het stukje weiland tussen de Zalkerveerweg en de Zalkerdijk. Dit is nu nog een prachtig stukje open landschap. Laten we dat zo houden! Als er gebouwd moet worden kan dat ons inziens het beste op het terrein Zalkerveerweg 17, 19, 21. Hier staat toch al een, volgens ons, gebouw dat niet in het landschap past.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: woensdag 6 september 2023 21:30
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zaaknummer: 0193ESUITE1683202023

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Zwolle, 6 september 2023

Betreft: Loods-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 Zwolle
Zaaknummer: 0193ESUITE1683202023

Geachte meneer/mevrouw,

Wij zijn het niet eens met het plan om een loods-berging op te richten op perceel S4052. Onze redenen om hier bezwaar op te maken zijn:

- De loods-berging past niet in deze natuurlijke omgeving en op het open landschap tussen de Zalkerveerweg en de Zalkerdijk;
- De loods-berging heeft een hele grote omvang, waardoor het vanuit alle kanten te zien zal zijn;
- Het zal het uitzicht belemmeren, waardoor het vrije uitzicht en uiteindelijk de waarde van de huizen eromheen en aan de rand van Westenholte zullen afnemen.
- De grond is ooit verkocht als grasland en dit zal het ook moeten blijven.
- Er wordt aangegeven dat de loods-berging zal worden gebruikt voor hooi en materialen, maar gezien de omvang zal dit ook een andere bestemming kunnen krijgen, te denken valt aan vee (uitstoot etc.).

Een mogelijk alternatief is dat meneer [REDACTED] uitwijkt naar een vrijgekomen loods/schuur. Aangezien er ook boeren in de omgeving zijn die zelf stoppen of uitgekocht worden.

Graag worden wij op de hoogte gehouden over de besluitvorming omtrent de loods-berging.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: dinsdag 5 september 2023 17:27
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zaaknummer: 0193ESUITE1683202023.

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dien ik een bezwaar in tegen het oprichten van een loods-berging op het perceel in het weiland achter Zalkerveerweg 4 in Zwolle. Met name de afmeting van de loods-berging berging is buiten proportioneel. Het is wederom een aantasting van onze mooie IJsselzone.

De IJsselzone is op die plek al verpest met een kasteelwoning aan de Zalkerveerweg17, 19 en 21.

Om met de woorden van een architect te spreken, een gedrocht.

Mijn verzoek is om af te zien van het verlenen van een vergunning.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Verzonden vanaf mijn Galaxy

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: woensdag 6 september 2023 14:58
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: zaaknummer 0193ESUITE1683202023, Zalkerveerweg 4, Zwolle

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Beste heer/mevrouw,

Op 28 augustus 2023 heeft de gemeente Zwolle een aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd voor het oprichten van een loods-berging op het perceel achter woonhuis gelegen aan Zalkerveerweg 4. Ten aanzien van deze plaatsing willen wij onze zienswijze kenbaar maken.

Wonende aan de Zalkerdijk, met rechtstreeks uitzicht op de ruimte gelegen aan Zalkerveerweg 4, heeft de plaatsing van een loods-berging direct invloed op ons vergezicht. Recht op vrij uitzicht bestaat niet, echter een en ander moet in verhouding staan. Vanuit de woonkamer hebben we nu al uitzicht op het Ijsselpaleis. Een loods-berging erbij doet wederom afbreuk aan het landschappelijke karakter. Het natuurlijke karakter, plek voor weide vogels, hazen, ooievaars etc. wordt ernstig geschaad. Daarnaast staat er op eigen landgoed een loods die uitgebreid kan worden. Ook voor het tegengaan van versplintering en tegemoetkomen aan de verkeersveiligheid dient dit onderzocht te worden.

Het Ijsselpaleis is al zo'n inbreuk gebleken op het natuurlijke landschap. Het is niet aan het zicht onttrokken met ten minste manshoge bossages, of met natuurlijke dakbedekking afgewerkt om het enigszins op te laten gaan in de unieke omgeving. Wederom een bouwblok plaatsen, puur omdat het mag en iemand ondernemer is, doet te weinig recht aan het natuurlijke karakter, woongenot van omwonenden en van recreanten van het natuurgebied De Vreugderijkerwaard.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED] Zwolle

Zienswijze omgevingsvergunning zaaknummer 0193ESUITE1683202023

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zwolle

T.a.v. afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen

E-mail: omgevingsvergunning@zwolle.nl

Postbus 10007

8000GA Zwolle

Zwolle, 6 september 2023

Onderwerp:

Zienswijze tegen de aanvraag van een omgevingsvergunning (zaaknummer 0193ESUITE1683202023) voor het oprichten van een loods-berging op een perceel achter Zalkerveerweg 4, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, nummer 4052.

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de hierboven genoemde aanvraag omgevingsvergunning.

Wij willen een zienswijze indienen tegen het plaatsen van een loods-berging in een mooi stukje natuur. Deze loods-berging heeft een omvang van 40 bij 20 meter en een hoogte van 9,5 meter. Voor de visualisering is dit de lengte van een blok van 6 rijtjes huizen en dan 2 maal de breedte en 9,5 meter hoog.

Als omwonenden schrikken wij hier erg van. Wij kunnen alleen maar hopen dat deze aanvraag van de loods-berging heel zorgvuldig en wijs wordt bekeken. Het mooiste zou zijn dat men ter plaatse komt beoordelen.

Dagelijks worden we geconfronteerd met het verzoek zuinig te zijn op het klimaat en dan dit!

Nadelige gevolgen:

- Achteruitgang van de natuur dat de laatste jaren al is te merken aan de weidevogel populatie.
- Drukker verkeer op de Zalkerveerweg door landbouwvoertuigen dat tot onveilige situaties kan leiden. Het is immers een landweg en smal met weinig verlichting.
- Onderhoudskosten aan de Zalkerveerweg zal hierdoor voor de gemeente hoger worden.
- Op een steenworp afstand bouwen van Natura 2000 gebied.
- Wij als omwonenden aan de rand van Westenholtte zitten niet te wachten op kolossale bouw zoals de bouw van een "landhuis" tegen de IJsseldijk van de aanvrager en eigenaar.

Uiteraard willen wij onze zienswijze mondeling toelichten.

Ik verzoek u op grond van het bovenstaande de omgevingsvergunning voor het oprichten van de loods-berging niet te verlenen.

Ik ga ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

████████████████████

████████████████

████████ Zwolle

Tel: ██████████

E-mail: ████████████████████

Bijlage 1: foto

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: zondag 3 september 2023 12:14
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Re: ZIENSWIJZE met betrekking voor de bouw van een loods-berging aan de Zalkerveerweg.

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Geachte lezer hierbij nog wat namen voor het bezwaar

Fam [REDACTED]
[REDACTED]

Fam. [REDACTED]
[REDACTED]

Bedank voor het toevoegen van deze

--
Met vriendelijke groet,
Warmest regards,
Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]

The information transmitted is confidential and intended only for the person or entity to whom or which it is addressed.

If you are not the intended recipient of this communication, please inform us immediately and destroy this communication.

Unauthorized use, disclosure or copying of information is strictly prohibited and may entail liability.

The sender accepts no liability for improper transmission of this communication nor for any delay in its receipt.

[Please consider the environment before printing this email](#)

Op 3-9-2023 om 09:35 schreef [REDACTED] :

Geachte lezer

Zie PDF voor betere leesbaarheid
Namen voor het bezwaar staan op de tweede pagina.

Gemeente Zwolle
Afdeling Fysieke Leefomgeving
Sectie Vergunningen

Westenholte 03-09-2023

Betreft: **ZIENSWIJZE** met betrekking voor de bouw van een loods-berging aan de Zalkerveerweg.

Uw Kenmerk: **0193ESUITE1683202023**

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dienen wij een bezwaar in tegen de geplande bouw van een loods-berging in de beurt van Zalkerveerweg 4, 8042 PL Zwolle.

Ons bezwaar is gebaseerd op de aanzienlijke omvang van de voorgestelde loods, die aanzienlijke verstoring van het open landschap tussen de Zalkerveerweg en de Zalkerdijk met zich meebrengt. Deze verstoring is ongewenst voor de bewoners van dit prachtige gebied, evenals voor bezoekers die van de natuurlijke schoonheid genieten.

Ongeacht wat er in het rapport van AERIUS staat,

Gelet op de forse afstand van ca. 505 meter zijn er geen factoren die leiden tot een negatief effect op het dichtstbijzijnde, en daarmee maatgevende, Natura 2000-gebied. Uit de calculatie uit hoofdstuk 5 en de bijbehorende AERIUS-berekening blijkt dat in de toegepaste 'worst-case' benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Derhalve kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavig voornemen sprake zal zijn van significant negatieve effecten.

Betwijfelen wij dit ten eerste, gezien dat er geen echte bestemming voor de loods-berging bekend is.

Wij zijn van mening dat vanwege de omvang van het project er aanzienlijke hoeveelheden groot materieel en goederen zullen worden opgeslagen en vervoerd. Dit zal nadelige gevolgen hebben voor het woongenot, zoals milieuvervuiling en geluidsoverlast, en past niet bij de infrastructuur van de omgeving. Dergelijke activiteiten zouden meer geschikt zijn op een industrieterrein. We twijfelen er ook aan of er voldoende aandacht wordt besteed aan dit prachtige natuurgebied en aan de bescherming ervan.

De afgelopen jaren werden wij ook geconfronteerd met een enorme gebouw boven op de IJsseldijk, die midden in ons uitzicht verscheen.

Het 'landhuis' bleek aanzienlijk anders te zijn dan aan ons was voorgesteld. Nu dreigt er een tweede groot obstakel ons uitzicht te verstoren.

We vragen ons af hoe de gemeente denkt over het woongenot van haar burgers en over de zorgvuldige omgang met de groene schil rond Westenholte.

Bovendien maken wij ons zorgen dat dit project de waarde van koopwoningen in de omgeving negatief kan beïnvloeden, wat niet in lijn is met onze wensen.

Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om de aangevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van deze loods-berging af te wijzen.

Met vriendelijke groet,

Fam [redacted]

[redacted]

[redacted] Zwolle

Fam [redacted]

[redacted] wolle

Fam [redacted]

[redacted] Zwolle

Fam [redacted]

[redacted]

[redacted] Zwolle

Fam [redacted]

[redacted] wolle

Fam [redacted]

[redacted] Zwolle

Fam [redacted]

[redacted]

[redacted] Zwolle

Fam [redacted]

[redacted] Zwolle

Fam [redacted]

[redacted] Zwolle

Mevrouw [redacted]

[redacted] Zwolle

Dhr. [redacted]

[redacted] Zwolle

Fam [redacted]

[redacted] Zwolle

Fam [redacted]

[redacted] Zwolle

--

Met vriendelijke groet,
Warmest regards,
Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

[redacted]

The information transmitted is confidential and intended only for the person or entity to whom or which it is addressed.

If you are not the intended recipient of this communication, please inform us immediately and destroy this communication.

Unauthorized use, disclosure or copying of information is strictly prohibited and may entail liability.

The sender accepts no liability for improper transmission of this communication nor for any delay in its receipt.

Please consider the environment before printing this email

Datum: Zwolle, 27 Oktober 2023
Van: Dhr. [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] Zwolle.
Aan: College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zwolle.
Ter attentie van dhr. [REDACTED]
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle.
Betreft: Zienswijze over een te plaatsen opslag loods aan de Zalkerveerweg. Aanvrager van de te bouwen loods is de heer [REDACTED]. Locatie van de te plaatsen lood is achter het huis van [REDACTED] Zalkerveerweg nr 4.

Geacht college,

Als natuurliefhebber en als bewoner van de wijk Westenholtte maak ik mij ernstig zorgen over de ontwikkelingen in de natuurzone aan de Zalkerveerweg. Mijn zorgen gaan uit naar de mogelijkheid van vergunningverlening door de gemeente Zwolle aan de heer [REDACTED] voor een nieuw te plaatsen opslag loods van 20 x 40 meter met een nokhoogte van 9,5 meter. Hierbij wil ik uw college met klem vragen hiervoor géén bouwvergunning af te geven.

De natuurzone langs de IJssel heeft in praktische zin nog nauwelijks een agrarische functie. De nieuw te plaatsen loods is uit dit oogpunt dan ook niet nodig en is een onnodige horizonvervuiling in het landschap.

De nog geringe agrarische activiteiten passen goed in het IJssel landschap. Dat kan niet gezegd worden van de nieuw te bouwen opslag loods.

De in de afgelopen twee jaar gebouwde royaal uitgevallen gedrocht van een familie villa, ook wel IJsselpaleis genoemd, geplaatst op een groteske hoge terp past ook al geenszins in dit kwetsbare natuur landschap.

De ideeën destijds van de provincie Overijssel over een nieuw in te richten landgoed in dit gebied langs de IJssel met een passend landhuis als bewoning, had een andere intentie.

De plannen voorzagen niet in een aan te leggen hoge terp of een enorme grote schuur met een agrarisch oogmerk. Deze terp dient géén enkel veiligheid doel.

Wél werd er gesproken over wandelpaden op het landgoed, toegankelijk voor het publiek. Deze paden heb ik nog niet kunnen ontdekken. Wandelend langs een enorme schuur maakt het ook niet aantrekkelijker.

Het zal u duidelijk zijn dat ik een tegenstander ben van vergunningverlening door de gemeente Zwolle voor bedoelde nieuw te bouwen opslag loods.

De schoonheid van het IJssel landschap heeft al te veel inbreuk moeten ondergaan van het zogenaamde IJsselpaleis.

Graag wordt ik door de gemeente op de hoogte gehouden over de ontwikkelingen.

Hoogachtend,

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: dinsdag 5 september 2023 14:13
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zienswijze 0193ESUITE1683202023

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Aan: Gemeente Zwolle
Afdeling Fysieke Leefomgeving
Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Geachte heer, mevrouw

Hierbij willen wij een zienswijze/bezwaar indienen betreffende zaaknummer 0193ESUITE1683202023 betreffende een aanvraag voor het oprichten van een loods-berging op het perceel in het weiland achter Zalkerveerweg 4 Zwolle.

Hiertegen maken wij bezwaar als bewoner van Zalkerdijk 57 8042 PP Zwolle.

Achter ons is een open landschap tussen Zalkerveerweg en Zalkerdijk.

Het is in een open landschap toch niet denkbaar dat hier een loods-berging neer gezet wordt van 40 x 20 meter en 9,5 meter hoog wat het landschap aan zal tasten.

Onze mooie natuur en landschap worden hierdoor zeer ernstig aangetast.

De aanvrager heeft op zijn reeds bebouwde grond Zalkerveerweg 17, 19 en 21 toch genoeg ruimte om een loods neer te zetten, want waar hij nu woont is toch al een verstoring van het landschap? Waarom dan op deze plek zo iets neer zetten waar het landelijke aspect verloren gaat terwijl de bestemming weidegrond/grasland erop ligt? Het is ook niet te vatten dat de Gemeente Zwolle toestemming heeft gegeven om zo iets lelijks als "Het IJsselpaleis" te bouwen. Dit is een aanfluiting voor het landschap. Maar ook hier waren genoeg bezwaren tegen maar werd er niet naar de omwonenden geluisterd. Wij hopen dat dat nu wel gebeurt.

Wij verzoeken u dan ook om deze bouwaanvraag in te trekken.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] wolle

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: dinsdag 5 september 2023 22:50
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: 0193ESUITE1683202023

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Goedendag,

Hierbij wil ik kenbaar maken dat ik tegen de bouw van desbetreffende loods/berging ben.

Er staat al een kolossaal pand, wat totaal niet bij de omgeving past qua grootheid en bouwstijl, nog een grote loods zou nog meer afbreuk doen aan het landschap en past ook niet in de omgeving.

Mvg [REDACTED]

Lok, Herma

Van: [REDACTED] >
Verzonden: zondag 3 september 2023 08:44
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zienswijze 0193ESUITE1683202023

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Beste gemeente Zwolle,

Hierbij dien ik bezwaar in tegen de bouw van een grote loods op het perceel achter Zalkerveerweg 4 te Zwolle.

Wij wonen aan de [REDACTED] met vol zicht op de Zalkerveerweg.

Dat daar nu ook nog een onwijs grote hoge loods gebouwd zal worden vinden wij, en met ons velen onverteerbaar.

Waarom bouwen in het open landschap?

Kan dit zomaar met de huidige stikstofproblematiek?

We gunnen een ieder zijn/haar opslagruimte, maar vrezen ook dat wanneer er eenmaal gebouwd is in het groene landschap het hek van de dam is.

We hopen dan ook dat dit plan van tafel gaat en er elders een plek gevonden kan worden voor de loods.

Met vriendelijke groet,

Fam. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Zwolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: maandag 4 september 2023 14:08
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zienswijze 0193ESUITE1683202023

Categorieën: [REDACTED] Voorrang (voor wie kan oppakken)

Beste dame/heer,

I.v.m. de door u aangeleverde stukken omtrent de omgevingsvergunning **0193ESUITE1683202023** voor het bouwen van een loods-berging aan de Zalkerveerweg 4 zend ik u mijn zienswijze.

Het is van den zotte dat deze man opnieuw een foei lelijk gigantisch bouwwerk wil plaatsen in een natuurrijk gebied. De woning (bunker) die hij sinds 2 jaar daar al aan de weg en op een verhoging heeft geplaatst is al een aanfluiting voor de Fysieke leefomgeving. Iedereen in Westenholtte heeft z'n vraagtekens hierbij hoe dit gebouw hier zo neer gezet had mogen worden.

Met zo'n gigantische loods in het zicht van het wandelgebied om Westenholtte is het een erge vorm van horizon vervuiling. Dit is al het geval van de woning van deze heer. Deze woning wordt in de volksmond al de bunker van Westenholtte genoemd. We hebben het over de woning met de nr,s 17, 19 en 21.

Zonder de bomen om het pand is het een verfoeilijk obstakel in het natuurgebied.

In het geval van de loods zal de geluidshinder van de activiteiten in deze loods niet bevorderlijk zijn voor de flora en fauna rondom het open landschap van Westenholtte.

En is het mogelijk om i.v.m. allerlei stikstof maatregelen, een gigantische loods te bouwen terwijl politiek gezien er geen huizen gebouwd mogen worden omdat bepaalde normen overschreden worden.

DIT IS MIJN ZIENSWIJZE.

Met vr.gr,

[REDACTED]
[REDACTED] Westenholtte

Op 04-09-2023 11:14 CEST schreef Omgevingsvergunning <omgevingsvergunning@zwolle.nl>:

Beste heer [REDACTED]

Hierbij ontvangt u de door u opgevraagde stukken inzake het oprichten van een loods-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 Zwolle [Zaaknummer 0193ESUITE1683202023] om deze te kunnen bekijken.

Voor de goede orde attenderen wij u er op dat op de stukken (zoals (bouw)tekeningen, constructies en berekeningen) auteursrecht rust. Dat houdt in dat niemand deze zonder toestemming van de auteursrechthebbende voor eigen gebruik mag aanwenden en mag kopiëren, verspreiden of bewerken.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



met vriendelijke groet

Zwolle

administratie Fysieke Leefomgeving

Gemeente Zwolle, ZWFLV

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

Tel: 14038

Mail: Postbus@zwolle.nl

Van: [REDACTED] >

Verzonden: vrijdag 1 september 2023 12:51

Aan: Omgevingsvergunning <omgevingsvergunning@zwolle.nl>

Onderwerp: Zaaknummer 0193ESUITE1683202023

Geachte dame/heer,

I.v.m. de aanvraag van de bovengenoemde omgevingsvergunning t.b.v. een loods-berging aan het perceel Zalkerveerweg 4 te Zwolle, wil ik de betreffende stukken waarover in het Gemeentebblad van Zwolle over gesproken wordt aanvragen. Deze stukken zouden digitaal verzonden kunnen worden.

Graag zou ik deze stukken Zaaknummer **(0193ESUITE1683202023)** op de mail van u ontvangen.

Met vriendelijke groet,



Zwolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: woensdag 6 september 2023 19:18
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Fwd: Zaaknummer 0193ESUITE1683202023 - Oprichten van een loods-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 Zwolle

Categorieën: [REDACTED]

Gaarne zou ik van bijgaande mail, die vanmiddag d.d. 06-09-2023 is verzonden, een ontvangstbevestiging willen ontvangen !!!

----- Oorspronkelijk Bericht -----

Van: [REDACTED] >
Aan: "omgevingsvergunning@zwolle.nl" <omgevingsvergunning@zwolle.nl>
Cc: [REDACTED] >
Datum: 06-09-2023 14:56
Onderwerp: Zaaknummer 0193ESUITE1683202023 - Oprichten van een loods-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 Zwolle

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dien ik mijn zienswijze/bezwaar in betreffende bovenvermeld onderwerp :

Gaarne wil ik dat de gemeente Zwolle **geen vergunning** verleent voor het oprichten van een loods-berging betreffende het perceel achter de Zalkerveerweg 4 te Zwolle (Westenholte).

Er zijn diverse redenen aan te voeren om deze vergunning **niet** af te geven.

De prachtige strook natuur, "de longen langs de IJssel", kan toch niet opnieuw verstoord worden door een "puist" van een bouwwerk zoals er al enige jaren geleden één is opgericht op een aangebrachte terp aan de IJsseldijk.

Hierbij is door de bewoners van deze foeilelijke woonflat, smaken verschillen, totaal geen rekening gehouden met de bewoners van Westenholte die hier op uitkijken.

Helaas wordt door de aanvragers van de vergunning weer geen rekening gehouden met deze bewoners, die hier veelal decennia wonen.

Zelf zit men hoog op een terp, met vrij uitzicht over de IJssel, zich niet bekommerend om de Westenholtenaren die uitkijken op de aanwas van de minder fraaie bebouwing.

Gemeente Zwolle, laat het niet opnieuw gebeuren dat een stuk natuur, één van de laatste in Zwolle e.o., wordt opgeofferd voor de expansiedrift van één ondernemer (bron "De Stentor" d.d. 2 september 2023).

Nog meer bebouwing zal het unieke natuurgebied, grenzend aan "Natura 2000", veel schade berokkenen. De klok terugdraaien kan dan niet meer. Dit natuurgebied is de leefomgeving van o.a. de kievit, grutto, scholekster, aalscholver, enige uilensoorten en de uiterst zeldzame ijsvogel. Uiteraard leven er nog vele andere vogels en dieren die van belang zijn voor de biodiversiteit.

Men dient ook rekening te houden met de veiligheid en geluidsoverlast daar een grote loods-berging met landbouwmachines de nodige impact heeft op de doorgaans rustige Zalkerveerweg. Laat het geen verkeersplein worden voor tractoren en grote landbouwmachines welke gevaar opleveren voor de vele fietsers en wandelaars die gebruikmaken van de mooie rustige omgeving.

Wellicht is het een optie dat de gemeente Zwolle rekening houdt met de bewoners van Zwolle (Westenholte) en vele verkochte percelen weer in eigen beheer gaat nemen en terugkopen. Zodoende kan er met gemeentebeluid voorkomen worden dat unieke natuurgebieden niet in "verkeerde" handen vallen hetgeen past in het landelijke beleid om natuurgebied weer veilig te stellen.

Zoals eerder vermeld, een foutieve beslissing is niet meer terug te draaien met alle gevolgen van dien.

Het artikel in "De Stentor" d.d. 2 september 2023, geeft aan dat de algemene opinie ook geen voorstander is van nog meer bebouwing en bedrijvigheid in en rond dit **prachtig stukje natuur**. Wel bespeur ik een vorm van angstcultuur daar sommige betrokkenen negatief tegenover de aanvraag staan maar wellicht geen actie zullen ondernemen.

Wel wil ik nog aangeven dat er ook mooie initiatieven zijn geweest in het betrokken gebied. Zo zijn er een aantal landhuizen gebouwd die vrijwel opgaan in de natuur. Hier zou de aanvrager van de vergunning een voorbeeld aan kunnen nemen, zeker gelet op de wijze waarop zijn huis geplaatst en gebouwd is (zeker niet opgegaan in de natuur, zie foto "De Stentor" d.d. 2 september 2023).

Helaas dien ik nog te vermelden dat het voor een bewoner van de gemeente Zwolle bijna ondoenlijk is om op tijd informatie te vergaren betreffende een belangrijke aanvraag zoals deze. Vervolgens wordt het lastig om tijdig een zienswijze/bezwaar in te dienen. Ook nu speelt dit weer in een vakantieperiode en lijkt het erop dat dit soort zaken bewust geschieden?

Ik hoop dat het gezonde verstand zal zegevieren, met de nadruk op onze gezonde leefomgeving.

Met vriendelijke groet,

Familie [redacted]
[redacted]
[redacted] Zwolle

E-mailadres - [redacted]
Telefoonnummer - [redacted]

Voorlopige reactie op raaknr.:

0193 ES UITE 168320.2023.

Betreffende de aanvraag voor een zeer grote landbouwschuur! In Westenholte.

Zwolle, 5-9-2023.

Geacht College van B&W van Zwolle.

Ik maak bezwaar tegen deze bouw in het moore openterrein ten weste 1/2 d. woonwijk in Westenholte!

n.l. het perceel achter Zalkeweeweg 4.

Voor 30 sept. a.s. stuur ik U een uitgebreide zienswijze tegen deze bouw.

Daar ga ik dus nader in op de aanvraag van dhr. [redacted] datum 28-08-2023!

Bij voorbaat dank voor Uw begrip.

Hoogachtend,

[redacted]

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: woensdag 6 september 2023 19:23
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Aanvraag omgevingsvergunning
Bijlagen: Zienswijze bouw Loods achter Zalkerveerweg 4.docx

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaand de zienswijze .
Zaaknummer 0193ESUITE1683202023

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] wolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: woensdag 6 september 2023 21:29
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: FW: Zienswijze aanvraag omgevingsvergunning Zalkerveerweg 4, Zwolle
Bijlagen: Zienwijze mbt omgevingsvergunning oprichten loods-berging Zalkerveerweg 4 Zwolle - [REDACTED].docx; IMG_0217.JPG; IMG_0235.JPG; IMG_0238.JPG; IMG_0239.JPG

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 6 september 2023 21:25
Aan: omgevingsvergunning@zolle.nl
Onderwerp: Zienswijze aanvraag omgevingsvergunning Zalkerveerweg 4, Zwolle

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zwolle.
T.a.v. afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie vergunningen

Geacht college,

Hierbij stuur ik u mijn Zienswijze met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning oprichten van een loods-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 te Zwolle. Zaaknummer: 0193ESUITE1683202023.

Deze mail bestaat uit 5 bijlages, te weten: de Zienswijze met 4 bijbehorende foto's.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows

Datum zienswijze: 6 september 2023

Afzender: ██████████

Belanghebbende: bewoner Zalkerveerweg 4 te Zwolle

Beste heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de aanvraag die gedaan is voor het oprichten van een loods achter de Zalkerveerweg 4, dienen wij onze zienswijze in. Met deze zienswijze roepen wij u op om een zorgvuldige en correcte afweging te maken, in aanloop naar het door u te nemen besluit.

Onze zienswijze volgt in reactie op een eerder ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning. Wij verwijzen hierbij naar de publicatie die is gedaan op Officiële Bekendmakingen: Gemeenteblad 2023, 372506 en zaaknummer 0193ESUITE1683202023. Op vrijdag 1 september 2023 hebben wij u al eerder per e-mail aangekondigd een schriftelijke zienswijze te zullen indienen. Dit bericht is de zienswijze, waar wij met onze eerdere e-mail naar verwezen.

Wij zijn van mening dat de beoogde loods niet rechtmatig vergund kan worden. Hiervoor dragen wij de volgende argumenten aan:

1: Gebruik gebouw in strijd met bestemmingsplan

Het te realiseren gebouw wordt op de bouwtekening loods genoemd. Deze loods is gelegen op een kadastraal perceel nabij Zalkerveerweg 4. Zalkerveerweg 4 heeft geen enkele betrokkenheid bij deze loods noch het perceel waar de loods wordt gerealiseerd. De loods wordt dus niet ten behoeve van een nabij gelegen agrarisch bedrijf gebouwd. De loods wordt midden in het agrarische landschap gebouwd achter een woning van een derde. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. De loods kan hierdoor niet rechtmatig vergund worden.

2: Het gebouw is erg groot

Het voorgenomen gebouw is met een afmeting van 20 bij 40 meter en een bouwhoogte van circa 9,5 meter een kolossaal gebouw in de omgeving. Dat past niet bij het landschappelijke en groene karakter, waar de Zalkerveerweg om bekend staat en om gewaardeerd wordt.

3: Het gebouw is in strijd met de landschapswaarden beschermd door het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan beschermt deze agrarische gronden. De gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden. Deze landschapswaarden worden onevenredig aangetast door de bouw van deze grote loods. Het is ruimtelijk niet aanvaardbaar dat de aan dit gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur worden geschaad.

4: Het bouwvlak op deze gronden is onterecht niet "wegbestemd"

Het bouwvlak waar dit gebouw op gerealiseerd wordt heeft onterecht een heel groot bouwvlak. Dit bouwvlak had niet meer aanwezig mogen zijn nu de gronden, afgescheiden door het perceel Zalkerveerweg 4 én de weg, niet meer behoren bij het agrarische perceel ██████████ Dit bouwvlak is ruimtelijk gezien onevenredig groot. De gemeente heeft in het verleden, bij de splitsing van het perceel, aan de bewoners van de Zalkerveerweg 4, toegezegd het bouwvlak (dat nu beoogd wordt te bebouwen) weg te bestemmen.

5: Het is onvoldoende duidelijk waar dit gebouw voor gebruikt gaat worden

Op de bouwtekening staat geen gebruik ingetekend. Enkel uit de beschrijving van de bouwtekening kan herleid worden dat het om een loods gaat. Wat gaat er in deze loods gebeuren? Bij ons is de vrees groot dat deze beoogde loods een invulling krijgt die ons de landschappelijke waarden en ons leefgenot aantasten, maar ook in strijd zijn met het bestemmingsplan. Wij denken aan lucht, licht en/of geluidsoverlast, veroorzaakt door akkerbouw of veeteelt.

6: Overlast door verkeersbewegingen

Wij zijn zeer bezorgd om de verkeersbewegingen die naast en achter ons huis gaan plaatsvinden. Zeker wanneer dit zwaar agrarisch materiaal betreft worden onze belangen onevenredig geschaad. Bij de aangeleverde gegevens bij de aanvraag wordt hieromtrent niets gezegd noch onderbouwd. Wij roepen u op hiermee in uw afweging rekening te houden.

7: Vrije uitzicht behorende bij Landschapswaarden aangetast

Wij zijn van mening dat het vrij uitzicht behorende bij de aangewezen landschapswaarden kunnen leiden tot planschade als hier een groot agrarisch gebouw komt te staan van 20 bij 40 meter met een bouwhoogte van 9,5 meter.

8: Er is geen ruimtelijke onderbouwing

De loods wordt aangevraagd als permanent bouwwerk. Het gebouw is in strijd met de doeleindenomschrijving behorende bij de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap' van het bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta. Het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan en dus moet er vergunning worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan. Dit kan, gelet op artikel 4 van Bijlage II Bor, niet middels een reguliere procedure. Aangezien de uitgebreide procedure van toepassing is, is er een ruimtelijke onderbouwing benodigd. Dit is niet aangeleverd. De aanvraag is niet compleet.

9: Het gebouw is in strijd met redelijke eisen van welstand

Op geen enkele wijze is gebleken dat deze blokkendoos kan voldoen aan redelijke eisen van welstand. Gelet op het beleidskader uit de welstandsnota dient bij nieuwbouw de stijl van bestaande bouw als referentie. Nieuwe agrarische bebouwing zorgvuldig inpassen in het omringende landschap. Er is op geen enkele wijze inpassing in het omringende landschap. Dit, terwijl in veel gemeenten in Overijssel de lijn is om juist de sloop van gebiedsontsierende agrarische bebouwing aan te moedigen, bijvoorbeeld met een rood-voor-roodregeling. Daarnaast is het materiaalgebruik wellicht passend op een agrarisch erf maar niet midden in het weidelandschap achter een particuliere woning van een derde persoon. Deze loods, beter passend op een bedrijventerrein, is in strijd met redelijke eisen van welstand. We zien logischerwijs veel maatschappelijke onrust ontstaan bij de bewoners van de Zalkerveerweg en bewoners van de achterliggende wijk Westenholtte.

10: Archeologische waarden zijn onvoldoende beschermd

De aanvraag is niet voorzien van een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek is wel vereist. Daarnaast is de Wabo activiteit 'uitvoeren werk' ook niet aangevraagd. Dit is wel vereist. Dit alles volgt uit artikel 21.4.1 van het bestemmingsplan. Het gaat ons dan om het afgraven van de gronden voor de fundering.

11: Wordt er voldaan aan milieutechnische eisen?

Wij kunnen niet toetsen of het gebruik van de loods voldoet aan richtafstanden en andere eisen uit de milieuwetgeving. Wij doelen daarbij op geur, geluid en licht hinder. Wij roepen u op om hierbij in uw afweging nadrukkelijk stil te staan.

12: Dit gebouw is niet passend binnen de bestaande lintbebouwing (precedentwerking)

Gelet op het bovenaanzicht van de Zalkerveerweg is het onaanvaardbaar dat er tussen de bestaande lintbebouwing met woonerven en tuinen een grote loods wordt gebouwd.

De lintbebouwing wordt op deze wijze bruut verstoord en geeft een heel negatief precedent voor andere bewoners aan de Zalkerveerweg.

Want waarom mag hier een loods worden gevestigd ten behoeve van een agrariër die toevallig in de buurt woont en de buurman met een woonbestemming niet?

13: De toegangsweg is in strijd met de bescherming van de dijk op grond van het bestemmingsplan.

In artikel 28 van het bestemmingsplan (vrijwaringszone – dijk) staat dat deze gronden mede aangewezen zijn voor de bescherming, de versterking, het beheer en het onderhoud van de dijk, met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing. Het bouwplan voorziet in een toegangsweg naar de loods.

Wij vermoeden dat er werkzaamheden aan deze toegangsweg moeten plaatsvinden als hier agrarische voertuigen over heen moeten rijden. Dat is nu vermoedelijk niet mogelijk.

Niet is gebleken dat het Waterschap het hier mee eens is. Nog is deze Wabo activiteit aangevraagd bij de aanvraag omgevingsvergunning. Wij roepen u op hierop kritisch te toetsen.

In lijn met de door ons aangedragen argumenten, hopen wij dat u tot de conclusie komt dat de beoogde loods niet vergund kan worden. Wij vertrouwen erop dat u de door ons aangedragen argumenten meeneemt in uw afweging in het besluitvormingsproces. Mochten aangedragen argumenten vragen opleveren, dan kunt u telefonisch contact opnemen met [REDACTED] (06-1 [REDACTED]) of e-mail [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 6 september 2023 22:23
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zienswijze aanvraag omgevingsvergunning bouw loods Zalkerveerweg - zaaknummer 0193ESUITE1683202023

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

L.s.,

Bij deze dienen wij een **zienswijze** in aangaande de 'Aanvraag omgevingsvergunning bouw loods in land achter de Zalkerveerweg 4' te Zwolle. Bij u bekend onder zaaknummer 0193ESUITE1683202023.

Voorafgaande aan de opsomming van onze argumenten, zie onderstaand opgenomen, waarvan we verwachten dat ze tezamen met andere ingediende zienswijzen het bouwen van een loods-berging in het gebied achter de Zalkerveerweg 4 weten te voorkomen, willen wij u mededelen dat de werkwijze van de aanvrager mij zeer tegen de borst stuit. In de buurt bestaat eigenlijk geen draagvlak voor verdere ontwikkeling van woningen en/of gebouwen in Spoolde/Vreugderrijkerwaard/IJsselvizier en daarmee ook de Zalkerveerweg. Het ontbreken van een participatieproces voor burens en het niet betrekken van huidige 'gebruikers' van het gebied (wonen en ontspannen – zie tevens onderstaande opsomming) is ons inziens een groot gebrek aan respect binnen dit gehele plan.

Onze zienswijzen in detail:

1. Uit de aanvraag blijkt niet welke activiteiten er in en op het terrein van de inrichting zullen plaats vinden. Daarmee is een goede inhoudelijke toetsing o.b.v. de aeriusberekening voor wat betreft uitstoot in de gebruiksfase niet meegenomen bij de aanvraag. Er wordt enkel melding gemaakt van een niet significante uitstoot ten opzichte van de vigerende situatie.
2. In de Aeriusberekening wordt gerekend met een afstand van meer dan 500 meter tot het dichtstbijzijnde NATURA2000-gebied. Dit is onjuist. Uit nameting blijkt dat 440-450 meter meer realistisch is.
3. Omdat het gebruik van de inrichting niet voldoende is toegelicht voor wat betreft activiteiten en installaties die er zullen plaatsvinden/gerealiseerd zullen worden, is de aanvraag niet compleet. Daarmee is het onmogelijk om een gefundeerde zienswijze in te dienen.
4. Uit de aanvraag blijkt ook niet welke technische, organisatorische en functionele bindingen er zijn tussen het huidige bedrijf van de heer Van Weeghel en de opslagloods die men wil realiseren. Dat is ook in het licht van het genoemde onder ad 1 relevant voor de beoordeling van de aanvraag qua verkeersbelasting van de smalle Zalkerveerweg, de geluidsbelasting op de nabijgelegen woningen, de aantasting van de natuur, etc.
5. In het kader van de ontwikkeling van gebiedsvisie Spoolde dat i.s.m. de inwoners van het buurtschap en de gemeente Zwolle wordt ontwikkeld zijn 5 Spoolderthema's benoemd. In de uitwerking daarvan wordt onder andere het behoud van het open groene karakter expliciet als waarde benoemd. Deze ontwikkeling doet hier ernstig afbreuk aan. Op 23 februari jl heeft een bijeenkomst 'IJsselvizier' in de Vreugdehoeve te Zwolle (tevens gesitueerd aan de Zalkerveerweg) plaatsgevonden. Daar konden bewoners en geïnteresseerden aangeven wat ze belangrijk vinden. Uit de meeste reacties bleek dat het groene open karakter van het onderhavige gebied zeer wordt gewaardeerd en behouden moet blijven. Tevens is in de concept-gebiedsvisie Spoolde 'Verkeer en Veiligheid' als

thema benoemd. De Zalkerveerweg trekt veel recreatieve bezoekers (o.a. door de Vreugderijkerwaard en de Vreugdehoeve). Meer grote (landbouw)voertuigen op deze smalle weg doet verder afbreuk aan de verkeersveiligheid voor voetgangers, fietsers en auto's. Op de weg kunnen auto's elkaar met moeite passeren. De verkeersveiligheid is hierbij echt in het geding.

6. In de aanvraag is opgenomen dat de omvang van de loods-berging een beoogde omvang heeft van 800 vierkante meter. Dit betreft een gebouw met een buiten proportionele omvang in vergelijking tot omliggende gebouwen, vrijstaande woningen.

7. De ingediende bestektekening toont een loods-berging 'in zijn eenvoudigste soort'. In onze optiek past een dergelijk gebouw, zowel (dus) qua omvang maar ook qua ontwerp, totaal niet bij de omliggende objecten (waaronder een landhuis en vrijstaande woningen in 'boerderij-stijl'); Het vormt een dissonantie in de omgeving. Bovendien wordt het uitzicht van Westenholte richting de IJsseldijk gehinderd.

8. Het perceel is gelegen in een voor de gemeente relevant gebied voor de infiltratie van regenwater. Indien (grote) landbouwvoertuigen een onderkomen krijgen zal het hele terrein (of een groot deel ervan) wellicht worden verhard. Dit is niet te beoordelen vanuit de huidige aanvraag. Vanuit toeristisch/ recreatief en tevens vanuit landschappelijk, maar ook functioneel (klimaatadaptatie) perspectief is dit onwenselijk. Bovendien zal het perceel t.b.v. de nieuwe ontwikkeling uiteraard worden opgehoogd omdat het hier polderlandschap betreft. Alles bij elkaar wordt dit letterlijk en figuurlijk een steenpuist in het landschap.

9. Omdat niet helder is welke activiteiten er in en op de inrichting zullen plaats vinden is ook niet helder welke onderzoeken er exact nodig zijn voor deze ontwikkeling. Gezien het feit dat er meerdere burgerwoningen in de directe nabijheid zijn gelegen zal akoestisch onderzoek onvermijdelijk zijn. Ook dient er ons inziens een archeologisch onderzoek en een natuuronderzoek te worden uitgevoerd.

10. De buurt is niet betrokken bij deze ontwikkeling. Anders dan het een keer melden van de mogelijke ontwikkeling is hier niet over gesproken met de buurt. Participatie bij een dergelijke ontwikkeling is een vereiste.

11. Bovendien is naar ons idee dit plan in strijd met het huidige bestemmingsplan.

Mocht er iets voor u onduidelijk zijn dan horen/lezen wij dat uiteraard graag. Tot het geven van een nadere toelichting zijn wij altijd bereid.

Met vriendelijke groet,

Fam. [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 6 september 2023 22:09
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zienswijze aanvraag omgevingsvergunning bouw loods Zalkerveerweg - zaaknummer 0193ESUITE1683202023

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

L.s.,

Bij deze dien ik een **zienswijze** in aangaande de 'Aanvraag omgevingsvergunning bouw loods in land achter de Zalkerveerweg 4' te Zwolle. Bij u bekend onder zaaknummer 0193ESUITE1683202023.

Voorafgaande aan de opsomming van mijn argumenten, zie onderstaand opgenomen, waarvan ik verwacht dat ze tezamen met andere ingediende zienswijzen het bouwen van een loods-berging in het gebied achter de Zalkerveerweg 4 weten te voorkomen, wil ik mededelen dat de werkwijze van de aanvrager mij zeer tegen de borst stuit. In de buurt bestaat eigenlijk geen draagvlak voor verdere ontwikkeling van woningen en/of gebouwen in Spoolde/Vreugderrijkerwaard/IJsselvizier en daarmee ook de Zalkerveerweg. Het ontbreken van een participatieproces voor burens en het niet betrekken van huidige 'gebruikers' van het gebied (wonen en ontspannen – zie tevens onderstaande opsomming) is mijns inziens een groot gebrek aan respect binnen dit gehele plan.

Mijn zienswijzen in detail:

1. Uit de aanvraag blijkt niet welke activiteiten er in en op het terrein van de inrichting zullen plaats vinden. Daarmee is een goede inhoudelijke toetsing o.b.v. de aeriusberekening voor wat betreft uitstoot in de gebruiksfase niet meegenomen bij de aanvraag. Er wordt enkel melding gemaakt van een niet significante uitstoot ten opzichte van de vigerende situatie.
2. In de Aeriusberekening wordt gerekend met een afstand van meer dan 500 meter tot het dichtstbijzijnde NATURA2000-gebied. Dit is onjuist. Uit nameting blijkt dat 440-450 meter meer realistisch is.
3. Omdat het gebruik van de inrichting niet voldoende is toegelicht voor wat betreft activiteiten en installaties die er zullen plaatsvinden/gerealiseerd zullen worden, is de aanvraag niet compleet. Daarmee is het onmogelijk om een gefundeerde zienswijze in te dienen.
4. Uit de aanvraag blijkt ook niet welke technische, organisatorische en functionele bindingen er zijn tussen het huidige bedrijf van de heer Van Weeghel en de opslagloods die men wil realiseren. Dat is ook in het licht van het genoemde onder ad 1 relevant voor de beoordeling van de aanvraag qua verkeersbelasting van de smalle zalkerveerweg, de geluidsbelasting op de nabijgelegen woningen, de aantasting van de natuur, etc.
5. In het kader van de ontwikkeling van gebiedsvisie Spoolde dat i.s.m. de inwoners van het buurtschap en de gemeente Zwolle wordt ontwikkeld zijn 5 Spoolderthema's benoemd. In de uitwerking daarvan wordt onder andere het behoud van het open groene karakter expliciet als waarde benoemd. Deze ontwikkeling doet hier ernstig afbreuk aan. Op 23 februari jl heeft een bijeenkomst 'IJsselvizier' in de Vreugdehoeve te Zwolle (tevens gesitueerd aan de zalkerveerweg) plaatsgevonden. Daar konden bewoners en geïnteresseerden aangeven wat ze belangrijk vinden. Uit de meeste reacties bleek dat het groene open karakter van het onderhavige gebied zeer wordt gewaardeerd en behouden moet blijven. Tevens is in de concept-gebiedsvisie Spoolde 'Verkeer en Veiligheid' als

thema benoemd. De zalkerveerweg trekt veel recreatieve bezoekers (o.a. door de vreugderijkerwaard en de Vreugdehoeve). Meer grote (landbouw)voertuigen op deze smalle weg doet verder afbreuk aan de verkeersveiligheid voor voetgangers, fietsers en auto's. Op de weg kunnen auto's elkaar met moeite passeren. De verkeersveiligheid is hierbij echt in het geding.

6. In de aanvraag is opgenomen dat de omvang van de loods-berging een beoogde omvang heeft van 800 vierkante meter. Dit betreft een gebouw met een buiten proportionele omvang in vergelijking tot omliggende gebouwen, vrijstaande woningen.

7. De ingediende bestektekening toont een loods-berging 'in zijn eenvoudigste soort'. In mijn optiek past een dergelijk gebouw, zowel (dus) qua omvang maar ook qua ontwerp, totaal niet bij de omliggende objecten (waaronder een landhuis en vrijstaande woningen in 'boerderij-stijl'; Het vormt een dissonantie in de omgeving. Bovendien wordt het uitzicht van Westenholte richting de IJsseldijk gehinderd.

8. Het perceel is gelegen in een voor de gemeente relevant gebied voor de infiltratie van regenwater. Indien (grote) landbouwvoertuigen een onderkomen krijgen zal het hele terrein (of een groot deel ervan) wellicht worden verhard. Dit is niet te beoordelen vanuit de huidige aanvraag. Vanuit toeristisch/ recreatief en tevens vanuit landschappelijk, maar ook functioneel (klimaatadaptatie) perspectief is dit onwenselijk. Bovendien zal het perceel t.b.v. de nieuwe ontwikkeling uiteraard worden opgehoogd omdat het hier polderlandschap betreft. Alles bij elkaar wordt dit letterlijk en figuurlijk een steenpuist in het landschap.

9. Omdat niet helder is welke activiteiten er in en op de inrichting zullen plaats vinden is ook niet helder welke onderzoeken er exact nodig zijn voor deze ontwikkeling. Gezien het feit dat er meerdere burgerwoningen in de directe nabijheid zijn gelegen zal akoestisch onderzoek onvermijdelijk zijn. Ook dient er een archeologisch onderzoek en een natuuronderzoek te worden uitgevoerd.

10. De buurt is niet betrokken bij deze ontwikkeling. Anders dan het een keer melden van de mogelijke ontwikkeling is hier niet over gesproken met de buurt. Participatie bij een dergelijke ontwikkeling is een vereiste.

Mocht er iets voor u onduidelijk zijn dan hoor/lees ik dat uiteraard graag. Tot het geven van een nadere toelichting ben ik altijd bereid.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: zondag 3 september 2023 09:35
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: ZIENSWIJZE met betrekking voor de bouw van een loods-berging aan de Zalkerveerweg.
Bijlagen: Bezwaar Bouw 2023.pdf

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Geachte lezer

Zie PDF voor betere leesbaarheid
Namen voor het bezwaar staan op de tweede pagina.

Gemeente Zwolle
Afdeling Fysieke Leefomgeving
Sectie Vergunningen

Westenholte 03-09-2023

Betreft: **ZIENSWIJZE** met betrekking voor de bouw van een loods-berging aan de Zalkerveerweg.

Uw Kenmerk: **0193ESUITE1683202023**

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dienen wij een bezwaar in tegen de geplande bouw van een loods-berging in de beurt van Zalkerveerweg 4, 8042 PL Zwolle.

Ons bezwaar is gebaseerd op de aanzienlijke omvang van de voorgestelde loods, die aanzienlijke verstoring van het open landschap tussen de Zalkerveerweg en de Zalkerdijk met zich meebrengt. Deze verstoring is ongewenst voor de bewoners van dit prachtige gebied, evenals voor bezoekers die van de natuurlijke schoonheid genieten.

Ongeacht wat er in het rapport van AERIUS staat,

Gelet op de forse afstand van ca. 505 meter zijn er geen factoren die leiden tot een negatief effect op het dichtstbijzijnde, en daarmee maatgevende, Natura 2000-gebied. Uit de calculatie uit hoofdstuk 5 en de bijbehorende AERIUS-berekening blijkt dat in de toegepaste 'worst-case' benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Derhalve kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavige voornemen sprake zal zijn van significant negatieve effecten.

Betwijfelen wij dit ten eerste, gezien dat er geen echte bestemming voor de loods-berging bekend is.

Wij zijn van mening dat vanwege de omvang van het project er aanzienlijke hoeveelheden groot materieel en goederen zullen worden opgeslagen en vervoerd. Dit zal nadelige gevolgen hebben voor het woongenot, zoals milieuvervuiling en geluidsoverlast, en past niet bij de infrastructuur van de omgeving. Dergelijke activiteiten zouden meer geschikt zijn op een industrieterrein.

We twijfelen er ook aan of er voldoende aandacht wordt besteed aan dit prachtige natuurgebied en aan de bescherming ervan.

De afgelopen jaren werden wij ook geconfronteerd met een enorme gebouw boven op de IJsseldijk, die midden in ons uitzicht verscheen.

Het 'landhuis' bleek aanzienlijk anders te zijn dan aan ons was voorgesteld. Nu dreigt er een tweede groot obstakel ons uitzicht te verstoren.

We vragen ons af hoe de gemeente denkt over het woongenot van haar burgers en over de zorgvuldige omgang met de groene schil rond Westenholte.

Bovendien maken wij ons zorgen dat dit project de waarde van koopwoningen in de omgeving negatief kan beïnvloeden, wat niet in lijn is met onze wensen.

Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om de aangevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van deze loods-berging af te wijzen.

Met vriendelijke groet,

Fam [redacted]

[redacted]

[redacted]

Fam [redacted]

[redacted]

Fam [redacted]

[redacted] Zwolle

Fam [redacted]

[redacted]

[redacted] Zwolle

Fam [redacted]

[redacted] Zwolle

Fam [redacted]

[redacted] Zwolle

Fam [redacted]

[redacted]

[redacted] Zwolle

Fam [redacted]

[redacted] Zwolle

Fam [redacted]

[redacted] Zwolle

Mevrouw [redacted]

[redacted] wolle

Dhr. [redacted]

[redacted] Zwolle

Fam [redacted]

[redacted] Zwolle

Fam [redacted]

[redacted]

[redacted] Zwolle

--

Met vriendelijke groet,
Warmest regards,
Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

[redacted]

The information transmitted is confidential and intended only for the person or entity to whom or which it is addressed.

If you are not the intended recipient of this communication, please inform us immediately and destroy this communication.

Unauthorized use, disclosure or copying of information is strictly prohibited and may entail liability.

The sender accepts no liability for improper transmission of this communication nor for any delay in its receipt.

Please consider the environment before printing this email

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: maandag 4 september 2023 19:55
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zienswijze omgevingsvergunning - zaaknummer 0193ESUITE1683202023

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Zienswijze omgevingsvergunning

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 4 september 2023

Betreft:

Zienswijze met betrekking tot aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een loods-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 (Zaaknummer **0193ESUITE1683202023**)

Datum publicatie aanvraag omgevingsvergunning: 28-08-2023

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een loods-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 met nummer 0193ESUITE1683202023, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, nummer 4052.

Plaatsing van een loods-berging van het formaat dat de aanvrager voor ogen heeft (40 meter bij 20 meter en 9,5 meter hoog) verstoort het toch al aangetaste open weidelandschap zeer. Dit open weidelandschap is door de aanvrager al ernstig beschadigd door de bouw van de villa tegen de Zalkerdijk. Vanaf de rand van de woonwijk Westenholte doet een blik op de mooie glooiende dijk vermoeden dat daar tegen de dijk een groot seniorencomplex is gebouwd, i.p.v. een dijkwoning. Een zo niet in het landschap passend bouwwerk!

Nog een bouwwerk plaatsen in het nu nog resterende open weidelandschap (waar de kievit en de grutto weer zijn teruggekeerd) en waar gelukkig nog koeien, schapen en paarden grazen, is in mijn ogen zeer onwenselijk en niet passend in dit mooie stukje landschap.

Daarnaast maak ik me zorgen om de invulling/gebruik die de aanvrager in de toekomst denkt te geven aan zijn te bouwen grote loods-berging. Een gemiddelde opslag van hooi of balen heeft niet die grootte die de aanvrager voorstaat. Daarop rijst bij mij dan ook de vraag om hoeveel landbouwvoer- en/of werktuigen het zal gaan die daar tevens gestald zullen worden. De door de aanvrager beoogde grote loods lijkt makkelijk te kunnen voorzien in de opslag van meerdere voertuigen/werktuigen van een groot loonwerkersbedrijf?

Uiteraard dienen de weidegronden en landbouwgronden langs de Zalkerveerweg onderhouden en bewerkt te worden. Echter lijkt het me gezien de smalle weg en het reeds toegenomen verkeer op de Zalkerveerweg (o.a. bezoekers aan de Vreugdehoeve) geen goede zaak om deze smalle weg nog intensiever te gaan gebruiken door nog meer verplaatsingen van landbouwwerktuigen. Ter ondersteuning haal ik het artikel aan dat in De Stentor van vrijdag 1 september jl. verscheen: "Nog veel doden in landbouwverkeer" waarvan het overgrote deel gebeurt op wegen buiten de bebouwde kom: op 80- en 60 kilometerwegen.

De behoefte voor een dergelijke grote loods/berging roept dus veel vragen bij mij op. Een beter alternatief is een **kleinere** in het huidige landschap passende loods-berging op het perceel waar thans het verouderde woonhuis met loods/berging Zalkerveerweg 15 staan, aangezien deze ook in het bezit zijn van de aanvrager.

Samengevat:

Ik maak ernstig bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning,

Ik maak me grote zorgen om de intenties die de aanvrager heeft met een loods-berging van voornoemd groot formaat, mede gezien de wetenschap dat de aanvrager op hetzelfde perceel in het verleden het voornemen heeft gehad een kalvermesterij op te richten.

Ik meen te kunnen vaststellen dat de aanvrager (handelaar in vee en andere zaken) totaal niet bezig is met de prachtige omgeving waar wij Westenholttenaren zo trots op zijn, te weten: een mooi klein stukje buitengebied.

Aanvrager lijkt vanaf zijn IJsselvilla daar geen oog voor te hebben. Vertroebeld "IJsselzicht"?

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de omgevingsvergunning voor het oprichten van de loods-berging niet te verlenen.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

Zwolle

e-mailadres: [Redacted] .nl Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: woensdag 6 september 2023 09:20
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zienswijze inzake aanvraag omgevingsvergunning zaaknr. 0193ESUITE1683202023

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij wil ik namens [REDACTED] [REDACTED] onze zienswijze indienen met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning voor een loods/berging achter Zalkerveerweg nr. 4, met zaaknummer 0193ESUITE1683202023.

Onze zienswijze richt zich in ieder geval op de volgende punten:

- Het stikstofonderzoek (rapportage beoordeling stikstof) is ondeugdelijk;
- De omvang van de loods is in strijd met het bestemmingsplan;
- De bouw van de loods tast de landschapswaarden van het gebied aan;
- Er wordt geen dan wel onvoldoende inzicht gegeven in het gebruik van de loods.

Wij behouden ons het recht toe bovenstaande punten nader te motiveren en nadere punten aan onze zienswijze toe te voegen.

Graag ontvang ik van u een termijn waarbinnen de nadere motivering van de gronden van onze zienswijze door u moeten zijn ontvangen.

Met vriendelijke groet,
namens [REDACTED],

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: maandag 25 september 2023 12:55
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Bezwaar loods / berging Zalkerveerweg 4

Categorieën: [REDACTED] Voorrang (voor wie kan oppakken)

Geachte gemeente Zwolle ,geachte ambtenaar,

Bij deze teken ik protest en bezwaar aan tegen zaaknummer 0193ESUITE1683202023 de aanvraag voor het bouwen van een loods van 40 X 20 mt in het weiland aan de Zalkerveerweg 4.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Zwolle.
[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPad

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: zondag 3 september 2023 21:37
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zienswijze loodsberging Zalkerveerweg kenmerk 0193ESUITE1683202023

Categorieën: [REDACTED] Voorrang (voor wie kan oppakken)

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij wil ik bezwaar aantekenen van de bouw van een loods aan de Zalkerveerweg.

Kenmerk: 0193ESUITE1683202023

Een loods van deze grote hoort niet bij het landschap maar meer op een industrieterrein.

Ook ben ik bang dat daarmee ook het nodige verkeer in dit gebied komt, waar onder veel wandelaars, fietsers en kinderen die de Vreugdehoeve bezoeken.

Het belang van deze ondernemer, gelezen in de Stentor, is geld verdienen belangrijker dan de omgeving waar dit zich afspeelt.

Mijn zorgen zijn mede versterkt doordat de overheid toestemming heeft gegeven voor een lelijk "landhuis" wat nu een woonblok is geworden met 3 verschillende huisnummers. Ook vrees ik dat er in de toekomst een aanvraag komt om er vee in te houden wat we in de toekomst niet kunnen gebruiken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] wolle
[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPad

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 5 september 2023 23:03
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zienswijze mbt Zaaknummer 0193ESUITE1683202023
Bijlagen: Uitzicht [REDACTED] Zwolle.jpg

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Geachte ontvanger,

Ik heb zojuist per abuis mijn bericht aan u verstuurd voordat deze afgerond was. Mijn excuses. Bij deze stuur ik de herziene bericht mbt bovenstaande zaaknummer. Mijn vorige mail kunt u als niet verzonden beschouwen en verwijderen.

Onlangs heb ik vernomen dat vergunningaanvraag met zaaknummer 0193ESUITE1683202023 ingediend is welke gaat om een loods van 40m bij 20m bij 9,50m welke men in natuurrijke omgeving wenst te plaatsen.

Ik schrik hier behoorlijk van om meerdere redenen;

Ten eerste is een dergelijk bouwwerk niet passend in deze prachtige natuurrijke en landelijke omgeving. Er komen dagelijks veel mensen vanuit vele richtingen omdat de omgeving zo mooi is.

De enorme woning, het blok, dat aan de dijk geplaatst is, is al een doorn in het oog van de zo mooie omgeving. In mijn ogen is daar al een onbegrijpelijk keus gemaakt welke impact heeft op de beleving van het vreugderijkerwaard.

Een loods van dit formaat zal echter de kroon spannen. Niet alleen voor de bewoners die er dagelijks naar moeten kijken, maar ook voor alle toeristen die het gebied aandoen. Het zal een 2e object zijn dat een smet legt op dit prachtige gebied en het een vleugje industrieterrein geven waar deze omgeving niet voor bedoeld is.

Ten tweede zie ik niet de noodzaak waarom deze loods per se op die plaats moet komen. Er is voldoende industrieterrein waar deze ondernemer zich kan huisvesten. Dit soort bouwwerken horen thuis op een industrieterrein en in een natuurgebied.

Daarnaast zal dit ook de grenzen verlagen voor andere ondernemers om zich te vestigen in dit open gebied. Immers, waarom zou mijn loods dan nog geweigerd kunnen worden?

Ten derde zal deze onderneming naar verwachting ook het nodige verkeer met zich meebrengen, wat niet alleen storend is voor deze rust in de omgeving. Ook zal het invloed hebben op de verkeersveiligheid. Het is een smalle weg waar enorm veel wandelaars en fietsers komen en vergeet niet de grote aantallen ouders met hun kinderen die een bezoek brengen aan de vreugdehoeve. Zij zullen daarmee veel meer met verkeer geconfronteerd worden.

Ten vierde zal dit ook een enorme smet zijn op het uitzicht van alle omwonenden aan de andere kant van het weiland, in de wijk Westenholtte. Daar val ikzelf ook onder.

Ik heb deze woning gekocht óm het uitzicht en daar ook voor willen betalen. Als mijn uitzicht meer weg gaat hebben van een industrieterrein zal dat invloed hebben op de waarde van mijn woning. Het kan niet de bedoeling zijn dat de behoefte van de eigenaar van de loods voor de behoeften van de meerderheid gaat. Laat staan waardevermindering van alle omringende woningen.

Zie bijgevoegd een foto vanuit mijn tuin. Op de achtergrond de enorme dijk-woning die onlangs geplaatst is, met daarvoor het vrije land waar de loods gewenst is. U kunt zich zo een voorstelling maken hoe storend en niet passend dit zal zijn.

Met vriendelijke groet,


Zwolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 6 oktober 2023 16:45
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zienswijze nadere motivering_[REDACTED]_0193ESUITE1683202023
Bijlagen: 23-10-06 aanvulling zienswijze omgevingsvergunning Zalkerveerweg .pdf

Categorieën: [REDACTED] Voorrang (voor wie kan oppakken)

Geachte heer, mevrouw,

hierbij stuur ik u namens [REDACTED] de nadere motivering van onze zienswijze.
Ik verzoek u bijgaande motivering bij uw besluitvorming te betrekken.

Met vriendelijke groet,
namens [REDACTED],

[REDACTED]

Op wo 6 sep 2023 om 09:19 schreef [REDACTED] <[REDACTED]>:
Geachte heer, mevrouw,

Hierbij wil ik namens [REDACTED] onze zienswijze indienen met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning voor een loods/berging achter Zalkerveerweg nr. 4, met zaaknummer 0193ESUITE1683202023.

Onze zienswijze richt zich in ieder geval op de volgende punten:

- Het stikstofonderzoek (rapportage beoordeling stikstof) is ondeugdelijk;
- De omvang van de loods is in strijd met het bestemmingsplan;
- De bouw van de loods tast de landschapswaarden van het gebied aan;
- Er wordt geen dan wel onvoldoende inzicht gegeven in het gebruik van de loods.

Wij behouden ons het recht toe bovenstaande punten nader te motiveren en nadere punten aan onze zienswijze toe te voegen.

Graag ontvang ik van u een termijn waarbinnen de nadere motivering van de gronden van onze zienswijze door u moeten zijn ontvangen.

Met vriendelijke groet,
namens [REDACTED],

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: donderdag 7 september 2023 20:52
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zienswijze omgevingsvergunning - Zaaknummer0193ESUITE1683202023

Categorieën: [REDACTED] Voorrang (voor wie kan oppakken)

Zienswijze omgevingsvergunning

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 6 september 2023

Betreft:

Zienswijze met betrekking tot aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een loods-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 (Zaaknummer 0193ESUITE1683202023)

Datum publicatie aanvraag omgevingsvergunning: 28-08-2023

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een loods-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 met nummer 0193ESUITE1683202023, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, nummer 4052.

Plaatsing van een loods-berging van het formaat dat de aanvrager voor ogen heeft (40 meter bij 20 meter en 9,5 hoog) verstoort het toch al aangetaste open weidelandschap. Dit open weidelandschap is door de aanvrager al ernstig beschadigd door de bouw van de villa tegen de Zalkerdijk. Vanaf de rand van de woonwijk Westenholtte doet een blik op de mooie glooiende dijk vermoeden dat daar tegen de dijk een groot seniorencomplex is gebouwd.

Nog een bouwwerk plaatsen in het nu nog resterende open weidelandschap (waar de kievit en de grutto weer zijn teruggekeerd) acht ik ongepast,

De behoefte voor een dergelijke grote loods/berging roept tevens vragen op. Een beter alternatief is een kleine in het huidige landschap passende loods-berging op het perceel waar thans het woonhuis met loods/berging Zalkerveerweg 15 staan, aangezien deze ook in het bezit zijn van de aanvrager.

Tevens maak ik me zorgen om de invulling/gebruik die de aanvrager in de toekomst denkt te geven aan zijn geplande grote loods-berging. Een gemiddelde opslag van hooi of balen heeft niet de grootte die de aanvrager voorstaat. Daarnaast rijst dan ook de vraag om hoeveel landbouwvoertuigen het zal gaan die tevens daar gestald zullen worden. De door de aanvrager beoogde ruimte lijkt te kunnen voorzien in de opslag van de voertuigen/gereedschappen van een loonwerkersbedrijf?

Uiteraard dienen de weidegronden en landbouwgronden langs de Zalkerveerweg onderhouden en bewerkt te worden. Echter lijkt het me gezien de smalle weg en het reeds toegenomen verkeer op de Zalkerveerweg (bezoekers aan de Vreugdehoeve) geen goede zaak om deze smalle weg nog intensiever te gaan gebruiken door nog meer verplaatsingen van landbouwvoertuigen. Ter ondersteuning haal ik het artikel aan in De Stentor van vrijdag 1

september jl. "Nog veel doden in landbouwverkeer" waarvan het overgrote deel gebeurt op wegen buiten de bebouwde kom: op 80- en 60 kilometerwegen.

Samengevat: ik maak me grote zorgen om de intenties die de aanvrager heeft met een loods-berging van voornoemd formaat, mede gezien de wetenschap dat de aanvrager op hetzelfde perceel in het verleden het voornemen heeft gehad een kalvermesterij op te richten.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de omgevingsvergunning voor het oprichten van de loods-berging niet te verlenen.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
Zwolle

e-mailadres: [Redacted]

Zienswijze omgevingsvergunning

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 10 september 2023

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerp-omgevingsvergunning voor het oprichten van een loods-berging met kenmerk 0193ESUITE1683202023

Geacht college,

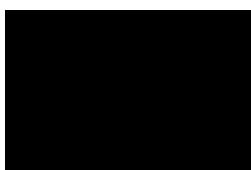
Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nummer 0193ESUITE1683202023 (aanvraagnummer 7970347) voor het oprichten van loods-berging op perceel 4053 achter Zalkerweg 4 te Zwolle.

Door oprichting van de loods-berging wordt het uiterwaardenlandschap tussen Westenholte opnieuw vervuld met meer bebouwing wat het weidse karakter steeds meer teniet doet. Na de bouw van De Vreugdehoeve, de woningen aan de Zalkerveerdijk 17 t/m 21 en de oprichting van vier windturbines nabij de N50 door gemeente Oldebroek, wordt er nu wederom een horizonbepalend en horizonvervuilend bouwwerk opgericht en wordt er wederom een aanslag gedaan op de natuur in dit mooie stukje landelijk Zwolle. Een stuk natuur met zijn karakteristieke kenmerken en nu nog vele weidevogels wordt hiermee stukje bij beetje de nek omgedraaid.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de vergunning niet te verlenen.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Zienswijze betreffende aanvraag omgevingsvergunning, oprichting van een lood-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 te Zwolle (zaaknummer 0193ESUITE1683202023)

Aan het college van Burgemeesters en Wedhouders van de gemeente Zwolle
T.a.v. afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen

Zwolle, 6 september 2023

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar tegen het verlenen van een vergunning tot het oprichten van het lood/berging achter Zalkerveerweg 4, kadastraal bekend bij gemeente Zwolle, sectie S, nummer 2052.

Punten mbt zienswijze:

- Bij realisatie bouw van deze omvang en hoogte (20 x 40 x 9.5 meter) in dit weidegebied, bovendien Nationaal erkend natuurgebied (Natura 2000), zal dit het landschapsbeeld blijvend schaden.
- Bij meer wegbelasting ontstaat meer geluidsoverlast, uitstoot stikstof en mogelijk moet de wegenstructuur aangepast of veranderd worden.
- De economische belangen van een kleine groep ondernemers staat haaks tegenover het algemeen belang (onevenredig).
- Er ontstaat een precedentsituatie van mogelijke bouwambities andere projectontwikkelaars.
- De maatschappelijke trend daarentegen is meer rekening te gaan houden met fysieke natuurwaarden, meer groen versus beton steen en asfalt.
- Het landschapsbeeld zal onherstelbaar en grondig geschaad worden. De ruimtelijke verhoudingen zullen voor de Zwolse gemeenschap blijvend verloren gaan (polderlandschap).
- Het ruimtelijke aspect van ons uitzicht wat onze bezoekers ons altijd laten blijken gaat voor altijd verloren. Ook in materieel opzicht: de waarde van onze woning zal hierdoor ongetwijfeld dalen.

Samengevat: onze visie is geen massieve (hoog) bouw in dit kleine poldergebied.

Dank voor uw ons geboden gelegenheid een en ander aan u kenbaar te maken.

Ik verzoek u vriendelijk mij op de hoogte te houden van het verdere verloop van het procedure omtrent de aanvraag omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,

████████████████████
████████████████████
████████████████████

████████████████████
████████████████████

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: woensdag 6 september 2023 17:03
Aan: Omgevingsvergunning; [REDACTED]
Onderwerp: Zienswijze tegen aanvraag omgevingsvergunning 0193ESUITE1683202023
Bijlagen: Zalkerveerweg4Zienswijze.docx; IMG20230906120630 zienswijze zalkerveerweg 4.jpg

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Geacht college,

Bijgaand 2 bestanden tegen de aanvraag van omgevingsvergunning zaaknummer 0193ESUITE1683202023.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: woensdag 6 september 2023 21:37
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zienswijze tegen de aanvraag omgevingsvergunning - 0193ESUITE1683202023
Bijlagen: Zienswijze Zalkerveerweg.pdf

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Beste heer, mevrouw,

In de bijlage treft u de zienswijze tegen de aanvraag omgevingsvergunning - **0193ESUITE1683202023**.
Graag ontvang ik een bevestiging van u dat u mijn e-mail in goede orde heeft ontvangen.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: maandag 4 september 2023 12:00
Aan: Omgevingsvergunning
CC: [REDACTED]
Onderwerp: zienswijze vergunningsaanvraag loods-schuur zalkerveerweg
Bijlagen: Zienswijze.docx

LS

In de bijlage vindt u onze zienswijze over de betreffende vergunningsaanvraag.

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groeten

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 6 september 2023 10:42
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: zaaknummer 0193ESUITE1683202023

Goedendag,

Hoewel we de stukken niet tijdig heb mogen ontvangen, hierbij, op basis van informatie van het gemeenteblad van de gemeente Zwolle, onze zienswijze;

De bouw van een dergelijk grote loods/berging zal enorme afbreuk doen aan het mooie open landschap tussen Westenholte en de IJssel.

Voorts zijn we bang voor een precedentwerking; meerdere dergelijke gebouwen op deze strook tussen Westenholte en de IJssel.

Wanneer er vragen zijn of aanvullende informatie gewenst is, horen we het graag.

Met vriendelijke groet,

Fam. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Zwolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: donderdag 7 september 2023 08:57
Aan: Omgevingsvergunning
CC: [REDACTED]
Onderwerp: SPOED! Afdeling Fysieke Leefomgeving Zaaknummer 0193ESUITE1683202023
Bijlagen: IMG_20230901_084524.jpg

Urgentie: Hoog

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Geachte heer, mevrouw,

Op het nippertje is het mij gelukt om een reactie te geven op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het weiland achter de Zalkerveerweg 4, zaaknummer 0193ESUITE1683202023.

Het is met name de verwachte afmeting van de loods (40x20x9,5m!) die maakt dat wij met urgentie willen aangeven dat wij hopen dat deze vergunning **niet** wordt verleend. In de bijlage treft een foto van het open landschap tussen Zalkerveerweg en de Zalkerdijk en daaruit zult u begrijpen dat zo'n enorme loods zal afsteken tegen het groen van het overgangsgebied tussen natuur en stad. Niet alleen uitzichtvervuiling voor vele Westenholtensen waaronder wij zelf, maar ook een open deur naar méér industrie en loodsachtige bouwwerken in dit authentieke stukje Zwolle, net naast de Vreugderijkerwaard.

Er is al een flink bouwwerk op de dijk neergezet (Zalkerveerweg 17,19,21) zonder ons weten en zonder inventarisatie van onze mening hierover, waarover iedereen (die ik spreek) het eens is dat die niet in het landschap past en het uitzicht behoorlijk heeft verstoord. Een bouwwerk van ongeveer gelijke grootte daar praktisch naast, staat ons tegen en wij vragen u om daarvan af te zien.

Om nog te spreken over evt geluidsoverlast en verkeerstoename afhankelijk van het doel van deze loods. Het geluid draagt ver (we horen ook omgevingsgeluid van Zalk, even ter illustratie - niet tot ons ongenoegen, maar om aan te geven dat de hele rand van Westenholte aan die zijde evt geluid van deze loods zal opvangen).

Dank u voor de gelegenheid om onze mening kenbaar te maken en wij hopen dat deze (en hopelijk overige) reactie(s) enig gewicht in de schaal leggen voor uw besluit.

Veel wijsheid gewenst.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Zwolle
Tel. [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: zaterdag 2 september 2023 12:38
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: indiening zienswijze zaaknummer: 0193ESUITE1683202023

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Geachte heer/mevrouw,

Via de buurt ben ik in kennis gesteld van de aanvraag voor een vergunning voor het plaatsen van een loods tussen/achter de percelen Zalkerveerweg 4 en 6 te Zwolle.

Onze eigen adres is [REDACTED] te Zwolle.

Naar onze mening zou er geen vergunning verleend kunnen/moeten worden aangezien:

- De loods te dicht komt te staan op de huizen van Zalkerveerweg nummer [REDACTED]
- Het perceel is ooit verkocht als grasland. Dat er onderhands een bouwbestemming op ligt is handig bekeken door de koper. Ik ben geen jurist maar lijkt me dat de gemeente niet enkel moet kijken naar een bouwbestemming maar ook naar de situatie zoals deze er nu ligt.
- Het ten koste gaat van groen, iets wat in deze tijd van overschrijding stikstof onder een vergrootglas ligt.
- Er geen noodzaak is om een grote Loods hier neer te zetten. Met gemak kan de bestaande hooi Loods op het overliggende perceel zowel naar achter als richting Zwolle worden uitgebreid. Deze optie zorgt ervoor dat de Loods minimaal in het zicht komt te staan. Aan de achterkant wordt het zicht op de Loods onttrokken door de weg naar het "landhuis" en aan de zijkant door bossage.
- De plaatsing van de Loods op de aangevraagde plek zal tot verkeersoverlast leiden. De bestaande oprit naar het weiland (wat nu relatief weinig wordt gebruikt) zal frequenter worden gebruikt. Met bestaande bebouwing en groen zal dit tot onoverzichtelijke en gevaarlijke situaties leiden. Ook hier weer, indien Loods aan de overkant wordt gesitueerd zal dit tot minder onoverzichtelijke situaties leiden. Aldaar is een brede en overzichtelijke uitrit aanwezig niet omgeven door bomen.
- Het plaatsen van de Loods op de aangevraagde plek zal ook tot geluidsoverlast leiden voor de naaste bewoners. Het gaat hier om groot materieel wat opgeslagen gaat worden.
- Het plaatsen van de Loods ook toekomstige plannen van de gemeente in de weg kan zitten. De stad komt dichterbij en dit stuk grond is ideaal om te dienen als een groenbuffer/ recreatie. Het zoveel mogelijk centreren van bebouwing is wenselijk.

Mvg, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] WOLLE

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: woensdag 6 september 2023 11:53
Aan: Omgevingsvergunning
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Indiening zienswijze Zaaknummer 0193ESUITE1683202023

Omdat ik tot nu toe helaas geen nadere info heb ontvangen waar ik om had gevraagd, en ik vandaag moet reageren, dien ik hierbij vast onze zienswijze in, in afwachting van de informatie die u mij toe zult sturen.

Wij, bewoners van [REDACTED] te Zwolle, tekenen bezwaar aan tegen uitvoering van de volgende aanvraag:

Aanvraag omgevingsvergunning, oprichten van een loods-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 Zwolle [Zaaknummer 0193ESUITE1683202023]
Ingekomen verzoek om omgevingsvergunning
Kenmerk: 0193ESUITE1683202023
Ingekomen: 24-08-2023
Locatie: Perceel achter Zalkerveerweg 4, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, nummer 4052
Projectomschrijving: het oprichten van een loods-berging

Onze overwegingen hierbij zijn de volgende:

- De weilanden tussen de Zalkerveerweg en de Zalkerdijk zijn nu nog open landschap met weide, koeien en schapen. Dit trekt veel bezoekers zoals ook blijkt uit de vele wandelaars en fietsers die hier te vinden zijn.
- Het gebied fungeert als groene strook tussen Westenholte en de IJssel.
- Toestemming tot het bouwen van zo'n grote loods-berging kan leiden tot verdere aantasting van het landschap en daarmee verrommeling. Het gevaar bestaat dat het gebied een verdere uitbreiding van industriegebied Voorst wordt.
- Het optrekken van een dergelijk groot en hoog gebouw doet vermoeden dat het hier niet alleen om opslag van noodzakelijke landbouwwerktuigen voor dit gebied betreft, maar dat dit gebied t.z.t. ook voor andere doelen gebruikt zal gaan worden.
- Het verkeer zal hierdoor toenemen op deze smalle weg.
- Het is niet duidelijk of er een flora en fauna onderzoek of MER heeft plaatsgevonden.
- Evenmin is duidelijk of ook een Aerius berekening is gemaakt m.b.t. de stikstofuitstoot, zowel tijdens de bouw als de toename van stikstof vanwege het verkeer dat de loods moet benaderen.
- Om het bestaande mooie open landschap te behouden, zijn wij daarom tegen de bouw van dit of een dergelijk gebouw.
- Dat deze belemmering van het uitzicht vanuit onze woningen zal leiden tot waardevermindering van onze huizen, behoeft geen verdere toelichting.

[REDACTED] Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Zwolle

tel [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: maandag 4 september 2023 14:39
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zaaknummer 0193ESUITE1683202023

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zwolle en de verantwoordelijk medewerkers van de Gemeente Zwolle.

Geachte,

Ik heb kennis genomen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een loods berging op het perceel gelegen achter Zalkerveerweg 4 te Zwolle.

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het verstrekken van die omgevingsvergunning .

Mijn zienswijze hierover is als volgt:

1 Het oprichten van een loods ter plaatse is in strijd met de doelen van het vigerend bestemmingsplan dat behoud en herstel van het open IJssellandschap als belangrijkste kernwaarde heeft. Dit gebied gelegen aan de Zalkerveerweg is nu met zijn openheid zeer waardevol en moet niet verrommeld worden.
Het is nadrukkelijk van maatschappelijk belang dat het open landschap hier gewaarborgd blijft.

2 Het op de bestemmingsplankaart ter plaatse aangeduide bouwvlak heeft geen enkele relatie met de ter plaatse aan de Zalkerveerweg gelegen woonhuizen waar geen agrarische bedrijfsvoering wordt uitgeoefend.

Ik hoop en verwacht dat een vergunning voor de boven genoemde loods- berging niet verstrekt zal worden.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] wolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: maandag 4 september 2023 09:58
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: bezwaar tegen verlenen omgevingsvergunning zaaknummer 0193ESUITE1683202023

Aan: Gemeente Zwolle, afdeling fysieke leefomgeving, sectie vergunningen.

Betreft: bezwaar tegen verlenen omgevingsvergunning zaaknummer 0193ESUITE1683202023

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij wonen nu 20 jaar aan de [REDACTED] aan de rand van Westenholtte in Zwolle. We hebben snel het landschap volgebouwd zien worden. Bijvoorbeeld de Vreugdehoeve met alle bijgebouwen was een grote aanslag op de omgeving. Via deze mail wil ik nu ernstig bezwaar maken tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het oprichten van een loods-berging op het perceel in het weiland achter Zalkerveerweg 4 te Zwolle. Dat er opnieuw een hoog gebouw in het landschap wordt neergezet (na de miskleun van het appartementencomplex op nr. 17, 19 en 21) zie ik als landschapsvervuiling waar de hele wijk Westenholtte (pal ernaast) last van heeft. Liefst zag ik helemaal geen extra bebouwing meer. Dat er een loods nodig is voor agrarische activiteiten kan zo zijn, maar zou op zijn minst de hoogte aangepast kunnen worden naar bijvoorbeeld maximaal 4,5 - 5 meter om te passen in de rest van de wijk/omgeving?

--

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] Zwolle, [REDACTED]

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 7 september 2023

Betreft:

Zienswijze met betrekking tot aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van en loods-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 (Zaaknummer **0193ESUITE1683202023**)

Datum publicatie aanvraag omgevingsvergunning: 28-08-2023

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van en loods-berging, perceel achter Zalkerveerweg 4 met nummer 0193ESUITE1683202023, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, nummer 4052.

Plaatsing van een loods-berging van het formaat dat de aanvrager voor ogen heeft (40 meter bij 20 meter en 9,5 hoog) verstoort het toch al aangetaste open weidelandschap. Dit open weidelandschap is door de aanvrager al ernstig beschadigd door de bouw van de villa tegen de Zalkerdijk. Vanaf de rand van de woonwijk Westenholte doet een blik op de mooie glooiende dijk vermoeden dat daar tegen de dijk een groot hotel van Corendon is gebouwd.

Nog een bouwwerk plaatsen in het nu nog resterende open weidelandschap waar de natuur en fauna het al moeilijk heeft acht ik ongepast.

De behoefte voor een dergelijke grote loods/berging roept tevens vragen op. Een beter alternatief is een kleine in het huidige landschap passende loods-berging op het perceel waar thans het woonhuis met loods/berging Zalkerveerweg 15 staan, aangezien deze ook in het bezit zijn van de aanvrager.

Los van bovenstaande punten lijkt de plaatsing erg nadelig voor de bewoners van Zalkerveerweg 4. De tekening laat immers niet de infrastructuur zien die rondom de loods nodig is voor een praktisch gebruik van dergelijke berging. Het landschap zal veranderen in een loods met een rommelige agrarische parkeerplaats. U kunt zich afvragen waarom een andere bewoner hier de dupe van dient te worden als de aanvrager over zoveel betere locaties beschikt dicht bij huis.

Tevens maak ik me zorgen om de invulling/gebruik die de aanvrager in de toekomst denkt te geven aan zijn geplande grote loods-berging. Een gemiddelde opslag van hooi of balen heeft niet de grootte die de aanvrager voorstaat. Daarnaast rijst dan ook de vraag om hoeveel landbouwvoertuigen het zal gaan die tevens daar gestald zullen worden. De door de aanvrager beoogde ruimte lijkt te kunnen voorzien in de opslag van de voertuigen/gereedschappen van een loonwerkersbedrijf? De aanvrager heeft reeds in De Stentor laten weten niet stil te kunnen zitten als ondernemer. Deze uitspraak voedt het wantrouwen dat de aanvrager een andere invulling van de huidige plannen voornemen is. Dit wantrouwen wordt nog eens versterkt door het bizarre verloop van de vergunningen en bouw van de villa aan de dijk. Tevens was de aanvrager in het verleden voornemens om op het perceel waarover deze zienswijze gaat een kalvermesterij op te richten.

Uiteraard dienen de weidegronden en landbouwgronden langs de Zalkerveerweg onderhouden en bewerkt te worden. Echter lijkt het me gezien de smalle weg en het reeds toegenomen verkeer op de Zalkerveerweg (bezoekers aan de Vreugdehoeve) geen goede zaak om deze smalle weg nog intensiever te gaan gebruiken door nog meer verplaatsingen van landbouwwerktuigen.

Samengevat: ik maak mij grote zorgen over de komst van eventuele loods-berging namelijk door;

- toename groot agrarisch verkeer op een populaire weg voor wandelaars, motoren, fietsers en bezoekers De Vreugdehoeve;
- totale insluiting van Zalkerveerweg 4;
- aantasting open weidelandschap;
- gebrek aan vertrouwen, gezien het verleden, in de intenties van de aanvrager;
- betere alternatieve locaties voorhanden;
- ontoereikende visuele toelichting van de invulling rondom de loods;
- niet in lijn met de landelijke visie en trend voor landbouw, natuur en fauna;

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de omgevingsvergunning voor het oprichten van de loods-berging niet te verlenen.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: zondag 24 september 2023 17:19
Aan: Omgevingsvergunning
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Zienswijze Zalkerveerweg 4

Categorieën: [REDACTED] Voorrang (voor wie kan oppakken)

Betreft:
zaaknummer 0193ESUITE1683202023

Beste ambtenaar van de gemeente Zwolle,

Hierbij tekening ik bezwaar aan tegen bovengenoemde vergunning, in verband met afnemende waarde van dit prachtige stuk landelijk gebied.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] s-'Heerenbroek

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: zondag 24 september 2023 22:38
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Bezwaar vergunningsaanvraag 0193ESUITE1683202023

Categorieën: [REDACTED] Voorrang (voor wie kan oppakken)

Betreft:
zaaknummer 0193ESUITE1683202023

Beste ambtenaar van de gemeente Zwolle,

Hierbij tekening ik bezwaar aan tegen bovengenoemde vergunning. Het huidige pand doet enorm af aan de mooie natuur, het past niet bij de overige bebouwing die in deze buurt staat. Dat het huidige pand er staat is nu eenmaal zo, maar nog een uitbreiding voor een loods zou dit natuurgebied nog erger verstoren. Zowel de rust voor de dieren, als de rust / ontspanning voor de mensen die daar recreëren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: donderdag 7 september 2023 00:08
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: 0193ESUITE1683202023

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Bij deze wil ik mijn ernstige bedenkingen uiten betreffende de oprichting van een loods/berging aan de Zalkerveerweg. Deze bebouwing is naar mijn mening een zeer ernstige vorm van "verdozing" of verrommeling van het platteland. Een dergelijk gebouw op deze plek vlakbij een natuurgebied zouden we niet moeten willen, ook niet gelet op de uitstoot van stikstof. Voor dit soort bedrijfsgebouwen hebben we industrieterreinen.

[REDACTED]

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: woensdag 6 september 2023 20:41
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Zienswijze

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Betreft: bezwaar omgevingsvergunning
Zaaknummer: 0193ESUITE1683202023

Geachte gemeente Zwolle,

Bij deze wil ik bezwaar indienen tegen het oprichten van een loods-berging op het perceel achter Zalkerveerweg 4 in Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, nummer 4052.

Heb vooral moeite met de afmeting van de te bouwen loods. 40 bij 20 meter en 9.5 meter hoog. Vooral de hoogte vind ik ver over een grens gaan. Het is niet passend in het landschap pal naast het natuurgebied de Vreugderrijkerwaard. En ook niet passend bij een landgoed. Een landgoed zou gericht moeten zijn op aanplant en behoud van de natuur, zeker in een natuurgebied.

De definitie van een landgoed is een groot stuk grond van meerdere hectares, met landerijen, bossen en tuinen. Daar hoort naar mijn mening geen bedrijfsgrootte loods bij van 40 bij 20 en 9.5 meter hoog.. Het is onderhand een bedrijventerrein aan het worden ipv een landgoed.

Bovendien valt een landgoed onder de Natuurschoonwet, en levert daarom belastingvoordeel op. Mooie dekmantel en financieel aantrekkelijk als je als ondernemer op een stuk grasland pal naast je landgoed een bedrijfsloods wilt bouwen. Dit klopt niet.

Ik teken daarom ernstig bezwaar aan tegen het bouwen van deze loods omdat het niet passend is bij het oorspronkelijke bestemmingsplan van dit gebied nl een landgoed. Wanneer in Nederland landbouwgrond wordt omgevormd tot een landgoed moet 90% van de grond gebruikt worden voor publiek toegankelijke natuur. Daar zou de focus voor deze ondernemer nu op moeten liggen op aanplant en natuur (het is nu een kale vlakte) en niet op het bouwen van een loods.

Daarom wil ik de gemeente Zwolle dringend verzoeken heel goed te kijken naar de inrichting van dit landgoed, vooral gelet op wet en regelgeving rondom een landgoed en dus niet zomaar toestemming te geven voor het bouwen van deze absurd grootte loods.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Gemeente Zwolle
Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Betreft: Zienswijze tegen de aanvraag omgevingsvergunning - **0193ESUITE1683202023**.

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot omgevingsvergunning met nummer **0193ESUITE1683202023** voor de bouw van een loods aan de Zalkerveerweg te Zwolle.

Deze zienswijze is gericht op het ontbreken van de agrarische achtergrond van de bouwplannen en de verstoring van het open landschap door de grootte van de loods.

Het betreffende perceel is opgenomen in het bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta (28-05-2014). In het bestemmingsplan is het perceel aangemerkt als 'Agrarisch met waarden – Landschap' en tevens voorzien van een bouwvlak.

In de bestemmingsomschrijving voor 'Agrarisch met waarden – Landschap' staat beschreven dat de grond bestemd is voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

De definitie van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is dat de bedrijfsvoering hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt en het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, zoals in ieder geval melkrundvee, schapen, paarden en dieren die worden gehouden op biologische wijze of in hoofdzaak ten behoeven van natuurbeheer.

De bedrijfsbebouwing mag, volgens de bestemmingsomschrijving, alleen op het aangemerkte perceel gebouwd worden ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Vragen met betrekking tot het ontbreken van de agrarische achtergrond:

- Heeft de aanvrager aangetoond en onderbouwd dat de loods voor een grondgebonden agrarisch bedrijf is?
- Voldoet de aanvraag aan de milieuregels?

Verder wil ik nog benoemen dat de loods van 40 meter bij 20 meter met een hoogte van 9,5 meter vanuit Westenholte zeker zichtbaar is. Ik verwijs nogmaals naar de bestemmingsomschrijving, waarin staat beschreven dat de grond bestemd is voor behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komen in:

- de grote mate van openheid;
- de historische, rationale, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek;
- het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekkruggen;
- de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap;

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking tot de omgevingsvergunning voor de bouw van een Loods aan de Zalkerveerweg.

Hartelijke groet,

████████████████████
████████████████████

Gemeente Zwolle
Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Betreft: Zienswijze tegen de aanvraag omgevingsvergunning - **0193ESUITE1683202023**.

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot omgevingsvergunning met nummer **0193ESUITE1683202023** voor de bouw van een loods aan de Zalkerveerweg te Zwolle.

Deze zienswijze is gericht op het ontbreken van de agrarische achtergrond van de bouwplannen en de verstoring van het open landschap door de grootte van de loods.

Het betreffende perceel is opgenomen in het bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta (28-05-2014). In het bestemmingsplan is het perceel aangemerkt als 'Agrarisch met waarden – Landschap' en tevens voorzien van een bouwvlak.

In de bestemmingsomschrijving voor 'Agrarisch met waarden – Landschap' staat beschreven dat de grond bestemd is voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

De definitie van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is dat de bedrijfsvoering hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt en het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, zoals in ieder geval melkrundvee, schapen, paarden en dieren die worden gehouden op biologische wijze of in hoofdzaak ten behoeven van natuurbeheer.

De bedrijfsbebouwing mag, volgens de bestemmingsomschrijving, alleen op het aangemerkte perceel gebouwd worden ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Vragen met betrekking tot het ontbreken van de agrarische achtergrond:

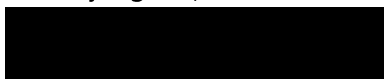
- Heeft de aanvrager aangetoond en onderbouwd dat de loods voor een grondgebonden agrarisch bedrijf is?
- Voldoet de aanvraag aan de milieuregels?

Verder wil ik nog benoemen dat de loods van 40 meter bij 20 meter met een hoogte van 9,5 meter vanuit Westenholte zeker zichtbaar is. Ik verwijs nogmaals naar de bestemmingsomschrijving, waarin staat beschreven dat de grond bestemd is voor behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komen in:

- de grote mate van openheid;
- de historische, rationale, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek;
- het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruigen;
- de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap;

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking tot de omgevingsvergunning voor de bouw van een Loods aan de Zalkerveerweg.

Hartelijke groet,



Zienswijze

Betreft: Vergunningaanvraag loods-berging achter perceel Zalkerveerweg 4
Zaaknummer: 019ESUITE1683202023
Aan: Gemeente Zwolle
Afdeling Fysieke Leefomgeving
Sectie vergunningen

LS

De aanvraag van een vergunning voor de bouw van een loods stuit bij ons op ernstige bezwaren.

Het reeds aanwezige 'landhuis' aan de Zalkerdijk 17, 19 en 21 ontsiert de gehele omgeving en verstoort de het landschap op en rond de IJsseldijk visueel in ernstige mate.

Een 2^e gebouw aan de rand van een natuurgebied verpest het landschap nog meer. In deze tijd, waarin we zuinig moeten zijn op de schaarse natuur, zou zoiets niet mogelijk kunnen zijn. De groene schil rondom Zwolle is nog minder groen.

De verkeersdruk aan de Zalkerveerweg zal nog verder toenemen.

Fam. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Zwolle
Fam. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Zwolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 5 september 2023 16:42
Aan: [REDACTED]
CC: Omgevingsvergunning
Onderwerp: FW: Zaaknummer: 0193ESUITE1683202023

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Hoi,

Nog eentje voor op de lijst van aankomende zienswijzen.

Groeten [REDACTED]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED] >
Verzonden: dinsdag 5 september 2023 16:38
Aan: [REDACTED]; Omgevingsvergunning
<omgevingsvergunning@zwolle.nl>
Onderwerp: Zaaknummer: 0193ESUITE1683202023

Geachte mevrouw [REDACTED],

Hierbij bericht ik u dat ik voornemens ben een zienswijze in te dienen tegen de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een loods-berging op het perceel achter Zalkerveerweg 4 te Zwolle. Ik zorg ervoor dat deze zienswijze uiterlijk op 30 september a.s. in uw bezit is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

**ZIENSWIJZE BETREFFENDE AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING, OPRICHTEN VAN EEN
LOODS-BERGING, PERCEEL ACHTER ZALKERVEERWEG 4 TE ZWOLLE
(ZAAKNUMMER 0193ESUITE1683202023)**

Aan het college van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Zwolle
T.a.v. afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen

Zwolle, 6 september 2023

Geacht college,

Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende de aanvraag oprichten van een loods/berging, perceel achter Zalkerveerweg 4, kadastraal bekend bij gemeente Zwolle, sectie S, nummer 4052

De graslanden ingeklemd tussen de wijk Westenholte en het Natura 2000 gebied de Vreugedrijkerwaard dienen als groene long voor de inwoners van Zwolle en is het leefgebied voor vele planten en dieren (waaronder beschermde weidevogels zoals de grutto, Kievit en Ijssvogel).

De laatste jaren zijn er meerdere grote beeldbepalende gebouwen in dit gebied gebouwd, zoals de schapenboerderij de Vreugdehoeve (Zalkerveerweg 20) en het grote landhuis op de IJsseldijk (Zalkerveerweg 17, 19, 21). Deze nieuwbouwprojecten hebben het cultuurhistorische gebied en de natuur al onherstelbare schade toegebracht.

De nu voorgestelde bouw van een enorme loods/berging (ter grote van het landhuis aan de IJssel 40 x 20 x 9.5 meter en wat doet denken aan een hangar), is opnieuw een grove verstoring en aantasting van het landschappelijke karakter en de natuurwaarden. Met de bijkomende werkzaamheden en bedrijvigheid tijdens de bouw en in de toekomst wanneer gemotoriseerde landbouwwerktuigen komen en gaan, brengt nog meer schade aan dit kleine kwetsbare stukje groen aan onze stadsrand. De oude Zalkerveerweg zal intensiever belast worden en er zal meer geluidsoverlast en stikstofuitstoot ontstaan. Dit alles raakt uiteraard ook het Natura 2000 gebied op enkele meters afstand.

Daarbij maak ik me zorgen over de toenemende bebouwing van het buitengebied. Wat kunnen wij hier nog meer verwachten in de toekomst? Ook de aanvrager (eigenaar landhuis op de IJsseldijk en in bezit van bijna alle landerijen in dit gebied) geeft het beeld van een ondernemer die bouwprojecten voor eigen gewin start, maar de consequenties voor omwonenden, natuur en milieu onverschillig laat.

Ik woon aan de rand van Westenholte, mijn achtertuin is gericht op de Zalkerdijk (zie bijgaande 2 foto's). Ik heb bewust gekozen voor deze woonplek vanwege de rust, de natuur, het aantrekkelijke open landschap met graslanden, water en de IJsseldelta in de verte.

Ik pleit er voor dat alle inwoners van Zwolle blijvend kunnen genieten van dit landschap zoals het nu is. Mens en dier kunnen niet zonder groen, rust, ruimte, natuur, laat daarom deze kleine groenstrook ongemoeid. Dit voorgestelde bouwproject is buiten proportie en tast ons geliefde weidelandschap, Natura 2000 gebied en oude Zalkerveerweg onomkeerbaar aan.

Ik hoop dat u de argumenten in mijn zienswijze serieus in overweging neemt en afziet van het verlenen van de omgevingsvergunning voor deze loods/berging achter Zalkerveerweg 4. Uiteraard licht ik mijn zienswijze (eventueel ter plaatse) graag mondeling toe.

Ik verzoek u vriendelijk mij op de hoogte te houden van het verdere verloop van het procedure omtrent de aanvraag omgevingsvergunning..

Met vriendelijke groet,

██████████
██████████
██████████

████████████████████
██████████

Bijlage's:

- Foto 1 : situatie direct achter mijn huis
- Foto 2 : bordje van Collectief Noord West Overijssel – Agrarisch Natuurbeheer Weidevogelbescherming – Weiland niet betreden geplaatst in het weiland t.o. Zalkerveerweg 9a, met zicht op de rand van de wijk Westenholte
- Foto 3 en 4 : bordje van Mooi voor elkaar – Leefgebied van Ganzen geplaatst in de bocht van het Tjimpad, tussen ijsbaan en boezemvaart aan de rand van Westenholte