

Gemeenteraad Zwolle
Afdeling Ruimte en Economie
t.a.v. Programmateam aanvulling Omgevingsvisie
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Datum 4 december 2025
Onze referentie 5.1.2e
Contactpersoon 5.1.2e
E-mail 5.1.2e@deomgevingsadviseurs.nl
Telefoon 5.1.2e
Betreft Zienswijze op ontwerp-Omgevingsvisie gemeente Zwolle en ontwerp-omgevingseffectrapportage
Locatie: 5.1.2e te Zwolle

Geachte gemeenteraadsleden,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze namens 5.1.2e, van 5.1.2e 5.1.2e, voor de locatie 5.1.2e te Zwolle. De zienswijze heeft betrekking op het Ontwerp-Omgevingsvisie gemeente Zwolle en Ontwerp omgevingsrapportage. De aangevulde ontwerp-Omgevingsvisie Zwolle en de ontwerp-Omgevingseffectrapportage liggen van 27 oktober tot en met 8 december 2025 ter inzage.

Deze zienswijze richt zich in het bijzonder op de gebiedsaanduiding 'Raamwerk natuur – Verbinden stapstenen bos' en op de toepassing van het gebiedsprofiel Gemengd Landelijk Gebied op de bedrijfslocatie.

Situatie

5.1.2e exploiteren een agrarisch bedrijf genaamd 5.1.2e 5.1.2e. Het bedrijf voert al meer dan zesentwintig jaar werkzaamheden uit op het gebied van 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e onder meer voor 5.1.2e. Deze activiteiten worden verricht binnen verschillende gemeenten, waaronder Zwolle, Raalte, Zwartewaterland, Dalfsen, Meppel, Epe en Twenterand. Op het bedrijf werken vakkundige medewerkers en werken mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt. Daarnaast richt het bedrijf zich op de 5.1.2e specifiek het houden van 5.1.2e 5.1.2e hebben een grote passie voor hun bedrijf en hebben de intentie om de gemengde bedrijfsactiviteiten ook in de toekomst op de huidige locatie voort te zetten.

Ligging bedrijfslocatie volgens ontwerp-Omgevingsvisie

De bedrijfslocatie valt binnen de ontwerp-Omgevingsvisie van de gemeente Zwolle onder meerdere gebiedsaanwijzingen. In deze zienswijze wordt specifiek ingegaan op de gebiedsaanwijzing 'Raamwerk natuur – Verbinden stapstenen bos' evenals op het gebiedsprofiel Gemengd Landelijk Gebied, waarin de bedrijfslocatie ligt. In onderstaande figuren is de ligging van de bedrijfslocatie van 5.1.2e weergegeven in relatie tot deze gebieden.

5.1.2e



Figuur 1 Ligging 5.1.2e volgens ontwerp-Omgevingsvisie gemeente Zwolle kaart 'Raamwerk natuur – Verbinden stapstenen bos'

5.1.2e



Figuur 2 Ligging 5.1.2e in het gebiedsprofiel gemengd landelijk gebied (locatie groen omcirkeld)

Onduidelijkheid ligging 'Raamwerk natuur - Verbinden stapstenen bos'

Zoals in figuur 1 is te zien ligt de aanwijzing 'Raamwerk natuur – Verbinden stapstenen bos' volledig over de bedrijfslocatie van 5.1.2e. In de toelichting van de ontwerp-Omgevingsvisie wordt niet ingegaan op de precieze ligging en intekening van deze gebiedsaanwijzing. De betekenis van de weergegeven pijl en de reden waarom deze over de locatie van 5.1.2e is geplaatst, zijn onduidelijk. Dit veroorzaakt onzekerheid over de planologische positie van het bedrijf en kan mogelijk beperkingen opleggen voor toekomstige bedrijfsontwikkelingen.

De toelichting in subparagraaf '5.2.2 Natuur' behandelt 12 gebiedsaanwijzingen tegelijkertijd binnen het Raamwerk natuur en maakt geen onderscheid tussen de verschillende soorten binnen het Raamwerk natuur. Als gevolg hiervan kunnen 5.1.2e niet goed inschatten welke consequenties de gebiedsaanwijzing heeft voor hun bedrijfsvoering.

Hoewel een omgevingsvisie nog niet in details zal gaan, zou de gemeente Zwolle wel in grote lijnen aan kunnen geven wat ze bij elk van de gebiedsaanwijzingen binnen het Raamwerk natuur in gedachten hebben aan maatregelen dan wel aan te leggen of te wijzigen natuur.

Meest optimale ligging 'Raamwerk natuur- Verbinden stapstenen bos'

Wij zijn van mening dat het logischer is om de gebiedsaanwijzing 'Raamwerk natuur – Verbinden stapstenen bos' zuidwestelijker te positioneren. Dit deel van het buitengebied bevat al meer natuur en met name bos, waardoor de aanduiding beter aansluit bij de gebiedsaanwijzing. Hiermee wordt tevens bijgedragen aan een duidelijke en voorspelbare ruimtelijke structuur, zoals beoogd in de ontwerp-Omgevingsvisie. Het huidige tracé loopt over een actief agrarisch bedrijf met bijbehorende landbouwgrond en de kans is groot dat de praktische ontwikkelingsmogelijkheden van de onderneming hierdoor beperkt worden. Dit kan niet de bedoeling zijn, is volstrekt ongewenst en onacceptabel.

Natuurwaardenkaart Zwolle

De locatie 5.1.2e van 5.1.2e ligt volgens de 'Natuurwaardenkaart Zwolle' in het gebied 'Parklandschap Herfte – Wijthmen'. In de factsheet behorende bij dit gebied wordt onder andere gesproken over 'Het leven in de wei' en het korte gras van het boerenland in combinatie met oude bomen in de omgeving, zodat de leefomgeving geschikt is voor de groene specht. Het is voor ons onduidelijk of het 'Parklandschap Herfte – Wijthmen' gevolgen heeft voor de graslanden welke in eigendom en in gebruik zijn van 5.1.2e. Hoewel dit misschien nog niet in detail bekend is, verzoeken wij de gemeente om hier duidelijkheid over te geven.

Gebiedsprofiel "Gemengd Landelijk gebied"

De bedrijfslocatie van 5.1.2e ligt daarnaast binnen het gebiedsprofiel 'Gemengd landelijk Gebied'. Dit gebiedsprofiel combineert diverse functies, waaronder landbouw, recreatie, natuur, cultuurhistorie en kleinschalige bedrijvigheid. Nieuwe ontwikkelingen zijn volgens dit gebiedsprofiel uitsluitend toegestaan wanneer zij passen binnen de landschappelijke schaal en kenmerken van het gebied. Waar nodig moeten ontwikkelingen worden gecombineerd met compensatiemaatregelen, bijvoorbeeld door sloop van ontsierende bebouwing of herbestemming van cultuurhistorisch waardevolle objecten.

De voorwaarden uit dit gebiedsprofiel zorgen voor 5.1.2e momenteel voor onduidelijkheid over welke uitbreidingen of functiewijzigingen daadwerkelijk zijn toegestaan volgens de ontwerp-Omgevingsvisie en onder welke voorwaarden. Het lijkt erop dat de voorwaarden uit dit gebiedsprofiel zijn geschreven voor het omzetten van agrarische erven naar andere functies en niet voor ontwikkelingen op bestaande agrarische bedrijven. Dit is echter niet duidelijk. Daarnaast zijn wij van mening dat de gevraagde compensatiemaatregelen zorgen voor veel extra kosten, waardoor ondernemers mogelijk terughoudend worden bij het ontwikkelen van de bedrijfslocatie.

Ontwikkelingsmogelijkheden bedrijfslocatie 5.1.2e

Figuur 3 toont de plankaart volgens de Beheersverordening Buitengebied - Herfte, Wijthmen waarin het bouwvlak van 5.1.2e zichtbaar is. Figuur 4 toont een luchtfoto van het perceel.

5.1.2e



Figuur 3 Ligging bedrijfslocatie op de plankaart (Beheersverordening Buitengebied - Herfte, Wijthmen kaart 2)

5.1.2e



Figuur 4 Luchtfoto bedrijfslocatie (Cyclomedia, 2025)

Uit figuren 3 en 4 concluderen wij dat 5.1.2e momenteel, op basis van de beheersverordening, voldoende uitbreidingsruimte heeft binnen het bouwvlak voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. Vanwege die ruimte in het bouwvlak en de beheersverordening, is het van belang om ook duidelijkheid te verschaffen over de ontwikkelruimte binnen het gebiedsprofiel Gemengd Landelijk Gebied, inclusief eventuele beperkingen die buiten de formele planregels liggen. Het is daarom belangrijk dat de gemeente duidelijkheid verschafft over deze extra beperkingen buiten de formele planregels, zodat de praktische ontwikkelruimte van het bedrijf volledig kan worden ingeschat.

Conclusie en verzoek

Uit de ontwerp-Omgevingsvisie blijkt dat de gemeente Zwolle heel veel wil in één gebied. Dit kan tot beperkingen leiden voor de bestaande activiteiten in het gebied. De gronden en het erf van 5.1.2e zijn en blijven agrarisch.

Op basis van het voorgaande verzoeken wij de gemeente Zwolle om bij de vaststelling van de Omgevingsvisie rekening te houden met:

- het verplaatsen van de ligging van de gebiedsaanwijzing 'Raamwerk natuur – Verbinden stapstenen bos';
- het verduidelijken van de invulling van de gebiedsaanwijzing 'Raamwerk natuur – Verbinden stapstenen bos';

Daarnaast verzoeken wij u om duidelijkheid te verschaffen over de planologische ontwikkelruimte binnen het gebiedsprofiel Gemengd landelijk Gebied, inclusief mogelijke aanvullende beperkingen buiten de formele planregels. Het is voor 5.1.2e van belang dat zij hun huidige bedrijfsvoering kunnen voortzetten en ook nog ruimtelijk houden om de agrarische activiteiten uit te breiden.

Wij verzoeken u deze zienswijze te verwerken in de vast te stellen Omgevingsvisie.

Met vriendelijke groet,
De Omgevingsadviseurs

5.1.2e

5.1.2e

Adviseur Ruimtelijke Ordening en Milieu

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5