afgewogen

**Expertisecentrum**
EC

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 538
8000 AM Zwolle
Telefoon (038) 498 2360
www.zwolle.nl

# Nota van zienswijze

## Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone, Windesheim, herziening 1

Opdrachtgever
Opdrachtnemer
Versie
Datum 22 januari 2016

Datum 22 januari 201
Ons kenmerk Nota van zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone, Windesheim, herziening 1 heeft met ingang van 19 maart 2015 tot en met 29 april 2015 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lubeckplein te Zwolle. Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, is op 18 maart 2015 gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP14018-0002

De bronbestanden waren beschikbaar via http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP14018-/NL.IMRO.0193.BP14018-0002/

Een ieder kon op een computer in het informatiecentrum het digitale plan raadplegen.
Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone, Windesheim, herziening 1 is één zienswijze ingediend.
Op grond van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is de zienswijze ontvankelijk. De zienswijze is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

De zienswijze is kort samengevat en is vervolgens van commentaar voorzien.

## Zienswijze van A. Bredenhoff, Kleine Veerweg 6, 8017BS Zwolle

Samenvatting zienswijze:

**1.**
In dit bestemmingsplan voert u het begrip ‘voormalige bedrijfswoning’ in onder alle voor agrarisch gebruik aangewezen gronden genoemd in artikel 3 van het basisplan Buitengebied - IJsselzone, Windesheim

**Reactie gemeente op 1:**
Het is niet correct dat in dit bestemmingsplan voor alle agrarische gronden het begrip ‘voormalige bedrijfswoning’ invoert.
Op de verbeelding is uitsluitend het perceel Kanaalweg 22 voorzien van de aanduiding “voormalige bedrijfswoning”. Dit is dan ook het enige perceel waarvoor dit begrip is ingevoerd.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond.

**2.**
De omschrijving van het begrip ‘voormalige bedrijfswoning’ is niet duidelijk.
Verzocht wordt om het begrip "voormalige bedrijfswoning" en de uitwerking van dit begrip in de artikelen zodanig aan te passen dat hierover absolute duidelijkheid bestaat.

**Reactie gemeente op 2:**
De in het bestemmingsplan opgenomen omschrijving van het begrip ‘voormalige bedrijfswoning’ is een landelijk gangbare definitie. Helaas zijn in het ontwerpbestemmingsplan enkele redactionele fouten geslopen Deze zullen worden gecorrigeerd.
De mogelijkheid om een voormalige bedrijfswoning als zodanig aan te duiden in een bestemmingsplan is mogelijk op grond de Wet plattelandswoningen.
Zoals de definitie aangeeft gaat het om voormalige agrarische bedrijfswoningen die niet meer als zodanig gebruikt worden en die nu door burgers worden bewoond. Door een dergelijke woning aan te merken als ‘voormalige bedrijfswoning’ wordt de woning nog steeds beschouwd als onderdeel van het agrarisch bedrijf, waardoor het de bedrijfsvoering van dat bedrijf niet kan belemmeren.

Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin dat de redactionele fouten worden gecorrigeerd.

**3.**
Verzocht wordt om het gehele agrarisch bouwblok aan de Kleine Veerweg 4A te laten vervallen, omdat er geen enkele noodzaak meer is voor dit agrarisch bouwblok in het prachtige IJssellandschap na de aankoop van het bedrijf in Harculo.

**Reactie gemeente op 3:**
Het agrarische bouwvlak Kleine Veerweg 4A maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het al dan niet laten vervallen van een agrarische bouwvlak staat bovendien los van de eigendomssituatie. Ruimtelijk gezien is het beleid er nog steeds op gericht dat in de gehele standsrandzone van Zwolle agrarische bedrijven aanwezig zijn. Het agrarische bouwvlak op het perceel Kleine Veerweg 4A vormt hierop geen uitzondering.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond.

**4.**
Het lijkt zinvol om de uitspraak van de Raad van State van 4 februari 2015 mee te nemen inzake het laatste deel van de omschrijving "voormalige plattelandswoning" wat verwijst naar de Wabo Het gevolg van deze uitspraak is dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat een plattelandswoning mogelijk maakt, de aanwezigheid van deze woning gevolgen kan hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf en dat artikel 1.1.a van de Wabo waarnaar wordt verwezen, op losse schroeven staat, omdat een en ander in strijd is met EEG-richtlijnen. Een woning is volgens de rechter geen arbeidsplaats, waarbij overschrijdingen inzake luchtkwaliteit onder voorwaarden mogelijk is. Juridisch is het een interessante vraag of andere woningen waarbij sprake is van overschrijding van de luchtkwaliteit ook onder de richtlijn vallen. De AbRS ziet deze voormalige agrarische bedrijfswoningen die door derden mogen worden bewoond voor de toetsing van de luchtkwaliteit dus niet langer als onderdeel van het bedrijf.

**Reactie gemeente op 4:**
In verband met de door reclamant aangehaalde jurisprudentie is er alsnog onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit van de voormalige agrarische bedrijfswoning Kanaalweg 22. Uit dit onderzoek blijkt dat de EU normen voor luchtkwaliteit geen belemmering vormen om de bedrijfswoning aan de Kanaalweg 22 om te zetten naar een 'plattelandswoning'.
De toelichting op het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangevuld.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond.

**5.**
Reclamant verzoekt de raad om zijn invloed aan te wenden om de vergunning voor het bouwen van een agrarisch bedrijf op het perceel Kleine Veerweg 4A, inclusief een bedrijfswoning, in te trekken, omdat niet voldaan is aan alle redelijke termijnen waaraan een bouwer dient te voldoen en om na te gaan of de noodzaak van vrijstelling van de vergroting van de bedrijfswoning tot 750 m³ op de juiste wijze tot stand is gekomen en mogelijk ook op deze grond de verstrekte vergunning in te trekken

**Reactie gemeente op 5:**
Het verlenen of intrekken van een omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. De verleende vergunning is inmiddels onherroepelijk. Daarmee is het een uitvoerings- c.q. handhavingskwestie geworden. Daarvoor geldt een procedure die los staat van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan. De vergunning is verleend op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone, Windesheim. Het bestemmingsplan is net als de verleende vergunning onherroepelijk geworden. Voor de beoordeling of een verleende vergunning eventueel ingetrokken moet worden bestaat een afzonderlijke procedure, die los staat van deze herziening van het bestemmingsplan.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond.