

ZWRP - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038

www.zwolle.nl

Zienswijzenota

**Wijzigingsbesluit omgevingsplan 'hoofdstuk 22o
Hasselterdijk 51b en 53**

Datum	19-5-2025
Titel	Zienswijzennota wijzigingsbesluit omgevingsplan Hasselterdijk 51b en 53

Inhoud

1	Terinzagelegging	3
2	Behandeling zienswijzen	4
2.1	Zienswijze Riezebos	4
2.1.1	Omschrijving argumenten	4
2.1.2	Advies	6

1 Terinzagelegging

Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Hasselterdijk 51b en 53 heeft met ingang van 7 februari 2025 tot en met 21 maart 2025 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Stads kantoor.

Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken is op 7 februari 2025 gepubliceerd in het Gemeenteblad via officiële bekendmakingen.nl.

Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan was digitaal in te zien op:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/document> De

bronbestanden waren beschikbaar via

<https://digitaleplannen.nl/0193/DF029866-4007-4A9A-A8C5-CB690215DD9D>

Een ieder kon op een computer in het stads kantoor het digitale plan raadplegen.

Zienswijzen

Tegen het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan is één zienswijze naar voren gebracht door:

1. Fam. Riezebos

De zienswijze is schriftelijk naar voren gebracht en is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

De zienswijze is tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen reclamant in hun zienswijze te ontvangen.

2 Behandeling zienswijzen

Wij hebben de zienswijze puntsgewijs samengevat en van commentaar voorzien.

2.1 Zienswijze Riezebos

2.1.1 Omschrijving argumenten

Samenvatting zienswijze:

1. Het participatietraject is niet zorgvuldig doorlopen.
2. De besluitvorming geeft geen blijk van het betrekken van een vergunningsvrije mantelzorgwoning dicht tegen de erfgrans aan en daarmee op aanzienlijk kortere afstand dan de nieuw op te richten woning of andere bestaande woningen.
3. Er wordt gerekend met de bestaande emissiepunten. Het ontwerp geeft geen blijk van het betrekken van het verschuiven van emissiepunten binnen ons bouwvlak.
4. De Aeries berekening is onvolkomen: aantal voertuigbewegingen klopt niet, alleen de bouw is berekend en niet de sloop en de herinrichting van het terrein. Bovendien gerekend met oude waarden.
5. De quickscan is uit 2023 en sindsdien zijn er o.a. vleermuizen, mussen, zwaluw en kerkuil gesignaleerd. Bovendien geen advies/voorschrift meegenomen by niet slopen of bouwen tijdens broedseizoen.
6. De vergunde geurbelasting is hoger dan waar mee gerekend is. De voorgrondgeurbelasting is onjuist berekend en kan dus niet maatgevend zijn. Er is onterecht geen berekening bijgesloten van de achtergrondgeurbelasting. Verder is er geen cumulatieve berekening voor geur en fijnstof gemaakt van de bijdrage van alle veehouderijen binnen een straal van 2 km.
7. Ruimtelijk kwaliteitsplan
Pag. 8: bebouwing sluit niet aan bij de historische bebouwing, voorheen was er grasland.

Pag 10: er wordt gesproken over een terp, er is geen terp.

Pag. 11: er wordt niet gesproken over onderhoud van de landschappelijke inpassing.

Pag 17: de aanplant van bomen op positie 15 staan in onze zichtlijn

Pag 18: weidevogels maken gebruik van de nieuwe natuur, waarbij een foto van een grutto is gebruikt.
8. de ontsluiting vindt plaats over onze eigendom

9. Er wordt gesproken over een duurzame oplossing, echter het (niet circulair) slopen van goede opstallen is niet duurzaam.

Reactie van de gemeente:

1. Het participatietraject is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De gemeente heeft geen kader waaraan de gevoerde participatie op kwaliteit getoetst kan worden. Wel heeft de gemeente de participatieaanpak 'Hanza!' ontwikkeld. Dit is een richtlijn voor de initiatiefnemer. De participatie heeft plaatsgevonden voordat deze richtlijn was vastgesteld.

2. Een te plaatsen vergunningvrije mantelzorgwoning kan alleen in het achtererfgebied. Het gebied vóór de nieuwe woning is geen achtererfgebied. Het gebied ten zuiden van de nieuwe woning krijgt de functie natuur en is tevens geen onderdeel van het achtererfgebied.

3. Het geuronderzoek is op dit gebied aangepast en akkoord bevonden.

4. De stikstofberekening is aangepast en akkoord bevonden.

5. De quickscan is nog geldig, deze geldt voor 3 jaar. De voorschriften worden bij de omgevingsvergunning opgenomen.

6. De geurberekening is op dit punt aangepast en akkoord bevonden.

7. Ruimtelijk kwaliteitsplan:

Pag 8: met deze passage wordt bedoeld dat de voorgestelde bebouwing qua uitstraling, materiaalgebruik, volume etc. aansluit bij de omliggende historische bebouwing.

Pag 10: een deel van de bebouwing (gelegen aan de Hasselterdijk) ligt hoger waardoor het beeld van een terp ontstaat. De term terp wordt hier gebruikt in combinatie met de term oeverwal en de term dijk.

Pag 11: er rust een instandhoudingsplicht op het perceel. Wanneer het perceel van eigenaar wisselt blijft de instandhoudingsplicht gelden. Zie tevens artikel 16 zoals hieronder weergegeven:

Artikel 16 Instandhoudingsverplichting - Hasselterdijk 51b en 53

In het gebied aangeduid als 'Overige zone - Instandhoudingsverplichting - Hasselterdijk 51b en 53' moeten de gronden ter plaatse van deze aanduiding, in stand worden gehouden overeenkomstig de in de bij deze regels behorende bijlage 2 'Ruimtelijk kwaliteitsplan' voorgeschreven maatregelen.

Pag 17: het vaststellen van dit plan staat een aanpassing aan de positie van deze bomen niet in de weg. Het plan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid om de erfinrichting aan te passen.

Pag 18: de foto is enkel ter illustratie. Er wordt in het ruimtelijk kwaliteitsplan niet nader ingegaan op de specifiek soort weidevogels en ook niet op de toename of afname hiervan.

8. Er is niet gekozen voor een nieuwe ontsluiting. Het toevoegen van een nieuwe ontsluiting zou het stedenbouwkundige beeld verstoren en zou de landschappelijke waarde van de dijk aantasten.

9. Er wordt voldaan aan de rood-voor-rood regeling en het KGO beleid van de provincie Overijssel. Dit is het uitgangspunt voor de sloop van de opstallen. Mede gezien op deze locatie geen toekomstperspectief is voor een boeren bedrijf, ligt sloop van de opstallen voor de hand. De woonbestemming geeft een duurzaam toekomstperspectief voor deze locatie. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning aangepast en hergebruikt en wordt een bestaande schuur opgeknapt en hergebruikt als bijgebouw bij de woning.

2.1.2 Advies

1. De ingekomen zienswijzen zijn tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van fam. Riezebos.