

Gemeente Zwolle
T.a.v. het college van B en W
Postbus 10.007
8000 GA Zwolle

Van Westreenen B.V.
E info@vanwestreenen.nl
I www.vanwestreenen.nl

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : EH/Weeg/14127
Inzake : Zalkerveerweg 4 te Zwolle
Betreft : Toelichting op aanvraag om omgevingsvergunning

Lunteren, 25 juni 2025

Op 28 november 2023 is namens 5.1.2e een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een agrarisch bedrijfsgebouw op het perceel achter Zalkerveerweg 4 in Zwolle (kadastrale aanduiding gemeente Zwolle, sectie S, nr. 4052). Op 22 december 2023 ontvingen wij per email een verzoek om aanvullende gegevens. Er wordt o.a. gevraagd om gegevens met betrekking tot het beoogde gebruik. Middels voorliggende brief verstrekken wij u een beschrijving hiervan.

1 Toetsing bouwplan bestemmingsplan

5.1.2e (aanvrager) is eigenaar van de gronden:

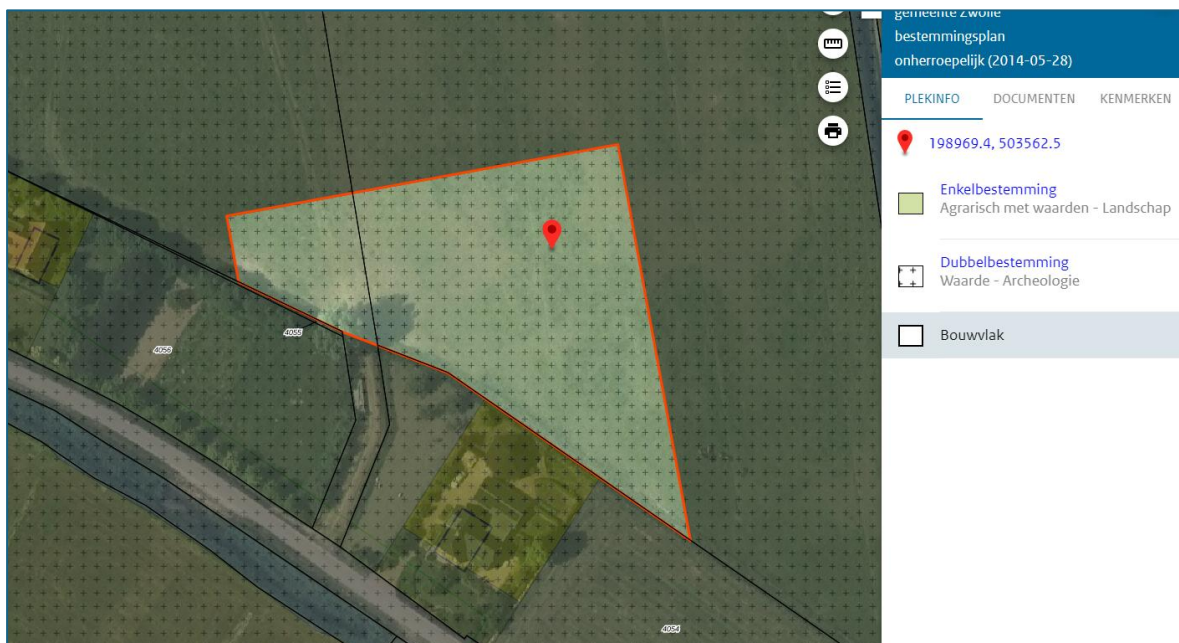
Gemeente Zwolle, sectie S (in totaal ongeveer 20 ha)

4053 hooiland / houden van vee
4052 hooiland / houden van vee
217 ruwvoerwinning
218 ruwvoerwinning
219 ruwvoerwinning
222 hooiland/houden van vee
5870 hooiland / houden van vee
319 hooiland / houden van vee
7779 hooiland / houden van vee
4318 hooiland / houden van vee

De percelen zijn weergegeven op de kaart in **bijlage 1**. Bovengenoemde gebruik kwalificeert als 'in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering' zoals bedoeld in artikel 3.1 onder a. van het bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta. Aanvrager is voorts eigenaar van het perceel 5.1.2e in Zwolle (Zwolle sectie S, 7484), welk perceel op dit moment deels wordt gebruikt voor stallen van materieel. Daarnaast wordt circa 5 ha grond gepacht, deze gronden zijn eveneens in gebruik als grasland/hooiland.

Het gebruik van de percelen tezamen vormt het grondgebonden agrarisch bedrijf van aanvrager.

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het perceel Zwolle sectie S nr. 4052, welk perceel in gebruik is als hooiland. Bovengenoemde gronden, waaronder perceel 4052, hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap'. Ter plaatse van perceel 4052 is een bouwvlak ingetekend, zie figuur 1. Dit agrarisch bouwvlak is toegankelijk via een 2 toeritten vanaf de 5.1.2e



Figuur 1: Plankaart bestemmingsplan 'Nationaal Landschap IJsseldelta'.

De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en bijbehorende gebouwen. Binnen het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd. Er is geen maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen opgenomen. De maximale goot- en nokhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 10 meter.

Het bouwplan voorziet in de oprichting van een bedrijfsgebouw ten behoeve van de bestaande grondgebonden agrarische bedrijfsvoering (zie paragraaf 2). Hierbij wordt voldaan aan de bouwregels. Het bedrijfsgebouw wordt opgericht binnen het bouwvlak en voldoet aan de maximaal toegestane bouwhoogten.

2 Gebruik

Om te beoordelen of het bouwplan past binnen de bestemming, dient het gebruik inzichtelijk te worden gemaakt. Het bouwplan voorziet in de oprichting van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

In de huidige situatie exploiteert aanvrager zijn bestaande agrarisch bedrijf op de hierboven weergegeven gronden om en nabij de 5.1.2e te Zwolle. Het agrarisch bedrijf is door de jaren heen gegroeid.

Aanvrager beschikt momenteel over in totaal 25 (waarvan 5 hectare pacht) aan gronden voor zijn grondgebonden agrarisch bedrijf. In de huidige situatie heeft aanvrager onvoldoende ruimte voor het opslaan van alle landbouwmachines, benodigd voor het bewerken van de gronden. Hiervoor wordt in de huidige situatie reeds gebruik gemaakt van een locatie van derden. Daarnaast is er meer opslagruimte voor het stro en hooi nodig.

Op het perceel 5.1.2e zijn er onvoldoende mogelijkheden voor realisatie van een agrarisch bedrijfsgebouw. Deze ruimte is er wel op het perceel nr. 4052. Dit perceel heeft reeds een bouwblok zodat een agrarisch bedrijfsgebouw t.b.v. het grondgebonden agrarisch bedrijf van aanvrager als recht is toegestaan. In het nieuw te realiseren agrarisch bedrijfsgebouw kan aanvrager de landbouwmachines opslaan die nu bij derden staan, zoals schijvenmaaier, hooischudders, zwadhark, acrobaat, hooiperser, opraapwagen, landbouwwagen, veetrailers, mestverspreider, drijfmesttank, regeninstallatie, kunstmeststrooier, landrol, vlakraam, ploeg, cultivator, klepelmaaier en tractoren. Het agrarisch bedrijfsgebouw zal derhalve worden ingezet om al het materieel op te slaan welke benodigd is voor het exploiteren van het hooilandbeheer van aanvrager. Ook zal hier hooi en stro worden opgeslagen, afkomstig van het hooiland. Het perceel is centraal gelegen tussen de gronden van aanvrager. Door op deze locatie te bouwen, heeft aanvrager de zekerheid van een toekomstbestendige investering.

Al bovenstaande landbouwmachines zijn reeds eigendom van aanvrager. Aanvrager (5.1.2e) exploiteert zijn hierboven beschreven grondgebonden agrarisch bedrijf als eenmanszaak. De eenmanszaak is thans in ingeschreven in het handelsregister onder de naam 5.1.2e, KvK nummer 77601793. 5.1.2e is eigenaar van deze eenmanszaak. De eenmanszaak is in het handelsregister geregistreerd onder SBI code 0150. Deze code staat voor 'Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren'.

Ter toelichting wordt verwezen naar de [website van het Centraal Bureau voor de Statistiek](#). SBI code 0150 is de algemeen gehanteerde code voor agrarische bedrijven. Deze klasse omvat: "teelt van akkerbouwgewassen in combinatie met veeteelt als gemengd bedrijf, waarbij elk van beide activiteiten voor niet meer dan 66 % aan de toegevoegde waarde bijdraagt; - teelt van tuinbouwgewassen in combinatie met veeteelt als gemengd bedrijf, waarbij elk van beide activiteiten voor niet meer dan 66 % aan de toegevoegde waarde bijdraagt." Hieronder valt dus ook grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Er is geen specifiekere SBI code voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid.

Bovengenoemde SBI registratie in het handelsregister is bedoeld is voor statistische doeleinden en staat op zichzelf dus los van het feitelijk gebruik en het planologisch toegelaten gebruik. Het feitelijk gebruik van het grondgebonden agrarisch bedrijf is zoals in het voorgaande is beschreven, dit gebruik kwalificeert als 'in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering' zoals bedoeld in artikel 3.1 lid 1 onder a. van de regels van het bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta. De bovengenoemde eenmanszaak 5.1.2e is in het handelsregister ingeschreven op het adres 5.1.2e zijnde het woonadres van 5.1.2e. Een uittreksel uit het handelsregister is aangehecht als **bijlage 2**.

3 Milieuzonering

Zoals beschreven in het voorgaande is de ‘in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering’ inclusief het daarvoor te realiseren agrarisch bedrijfsgebouw reeds als recht toegestaan in het geldende bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta. Milieuzonering (c.q. woon- en leefklimaat) is dan ook geen afweging m.b.t. de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat op basis van de VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering voor een agrarisch bedrijfsgebouw in een gemengd gebied moet worden uitgegaan van een minimale afstand van 10 meter tot aan woningen. De dichtstbijzijnde bestaande woning ligt op een afstand van ruim 25 meter tot aan de perceelsgrens zodat ruimschoots aan de aanbevolen milieuzonering wordt voldaan.

4 Hemelwaterinfiltratieplan / riolering

Het beleid Hemelwater infiltratie Zwolle van 1 november 2022 is geraadpleegd. In Zwolle wordt bij het bouwen van een bouwwerk of het aanleggen of vervangen van verharding (terras, oprit, parkeerplaats, overige terreinverharding) het hemelwater, veelal regenwater, dat valt op daken en verharding niet afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (kortweg RWZI) maar geïnfiltreerd in de bodem. Zwolle heeft met deze concrete maatregel invulling gegeven aan het inmiddels in Nederland bekende hot item: “duurzaam stedelijk waterbeheer”.

Indien er (vervangende) nieuwbouw of verbouw plaats vindt en deze is groter dan 30 m² dan dient het hemelwater van dit dakoppervlak te worden geïnfiltreerd op eigen perceel. Onder verbouw wordt ook verstaan het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of het vergroten van een bouwwerk. Daaronder valt bijvoorbeeld ook een dakopbouw. Ook voor nieuw aan te leggen of te vervangen verharding gelden deze voorwaarden.

Hemelwater kan op meerdere manieren infiltreren, bijvoorbeeld middels infiltratiekrat/put, wadi, zaksloot, etc. In het algemeen praat men over een infiltratievoorziening.

Bij ontwikkelingen met een totale perceelsomvang van meer dan 1.500 m², geldt als eis dat 60 liter hemelwater per m² aangesloten verhard oppervlak moet kunnen worden opgevangen binnen de grenzen van de planontwikkeling. Bij verkaveling van een ontwikkeling geldt dat van deze 60 liter per m², 20 liter per m² op perceelniveau in een infiltratievoorziening wordt opgevangen. Overige 40 liter per m² kan in een verlaging binnen het gebied (de planontwikkeling) worden opgevangen (bijv. verlaagd groen of verlaagde parkeerplaats). Het gaat erom dat het water beneden het laagste gelegen vloerpeil tijdelijk wordt opgevangen.

De hoeveelheid hemelwater die niet kan worden geborgen (als er een grotere bui valt dan waarop de voorziening is ontworpen), kan indirect en bovengronds door overloop naar het openbaar gebied worden geloosd op het gemeentelijk riool, oppervlaktewater of in het groen.

Indien het perceel direct grenst aan een watergang, kan toestemming aan de gemeente en het waterschap gevraagd worden om via een overloopleiding van de infiltratievoorziening hemelwater in de watergang te mogen lozen.

Planspecifiek

Het onderhavige plan houdt rekening met het gebruik van bouwmaterialen zoals gesteld door het waterschap dat er geen gebruik gemaakt mag worden van uitlogende materialen als koper, zink en lood. Door toepassing van deze materialen zal het afstromende regenwater met zink/koper/lood verontreinigd raken. Er zal gebruik gemaakt worden van naadloos aluminium in plaats van zink/koper/lood.

Het te realiseren agrarisch bedrijfsgebouw zal worden gebruikt ten behoeve van het stallen van landbouwvoertuigen en/of werktuigen. Derhalve zal een vloeistofdichte vloer worden gerealiseerd. Door het toevoegen van een vloeistofdichte vloer kan uitspoeling naar het grond- en/of oppervlaktewater worden voorkomen.

Het regenwater infiltreert in de bodem en stroomt naar een zaksloot. Deze zaksloot sluit aan op een schouwsloot, vanwaar het water verder afgevoerd zal worden. Er wordt 800 m² aan bebouwing toegevoegd. Er is een aanvraag om waterwetvergunning ingediend bij het waterschap. Uit de beoordeling zal blijken of er eventueel extra waterberging noodzakelijk wordt geacht.

5 Parkeren en terreininrichting

De Regeling Parkeernormen Zwolle, versie 2025 is geraadpleegd. In deze regeling is een stappenplan opgenomen dat bij de toetsing van het bouwplan aan de Regeling is gevolgd. Onderstaand zijn de aspecten die van toepassing zijn op onderhavig verzoek uitgewerkt.

De parkeeropgave wordt bepaald met toepassing van artikel 5 van de Regeling Parkeernormen, versie 2021. De parkeeropgave is afhankelijk van de omvang, de bestemming, de functie en het gebruik van het gebouw en/of terrein en wordt bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de indeling die in het kaartbeeld bij de Regeling is aangegeven.

De aanvraag betreft de realisatie van een agrarisch bedrijfsgebouw. Voor het bepalen van de parkeeropgave wordt voor dit gebruik de functie “Bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)” het meest passend geacht. De locatie van het bouwplan is gelegen in de parkeerzone VI Buitengebied. Hiervoor worden de parkeernormen gebruikt zoals deze in de CROW-indeling van toepassing zijn op het buitengebied.

Nieuwe situatie

Type functie	Stedelijkheidsgraad	Locatie	m ² bvo en/of aantal	parkeerkental			aandeel bezoekers	gebruikers	bezoekers
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	Niet stedelijk	Buitengebied	800	min. 0,80	max. 1,30	gem. 1,05	0,05	7,98	0,42

Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)								
	Parkeerkencijfers (per 100 m ² bvo)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,3	0,8	0,5	1,0	0,6	1,1	0,8	1,3
Sterk stedelijk	0,4	0,9	0,5	1,0	0,7	1,2	0,8	1,3
Matig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3
Weinig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3
Niet stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3

Opmerking

Exclusief vrachtwagenparkeren

Aandeel bezoekers: 5%

Gelet op boven- en onderstaande is de parkeeropgave bepaald op 8 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn terug te vinden op de tekening zoals opgenomen bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

6 Afsluiting

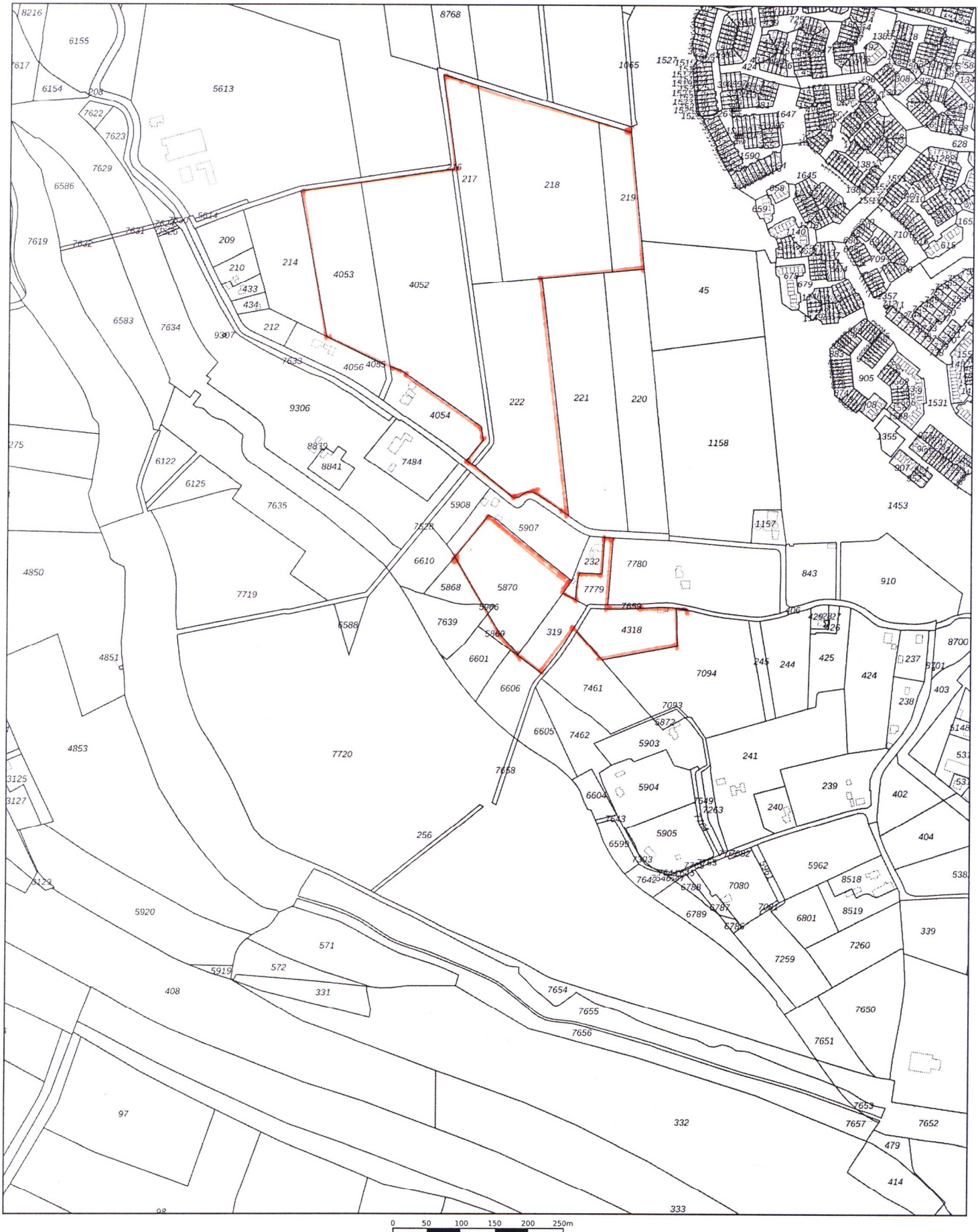
Uit voorgaande blijkt dat de aanvraag past binnen het bestemmingsplan en het bouwplan wordt gerealiseerd met het oog op het bestaande grondgebonden agrarisch bedrijf van aanvrager.. Wij verwachten u hiermee van voldoende informatie te hebben voorzien. Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact op het ondergetekende via telefoonnummer 5.1.2e .

Hoogachtend,
VanWestreenen B.V.

5.1.2e

Bijlage 1: Overzicht gronden

Bijlage 2: Uittreksel kamer van koophandel



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 5000

Kadastrale gemeente Zwolle

Sectie

Perceel

S

5966

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Online inzage uittreksel

KvK-nummer 77601793

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Onderneming

Handelsnaam 5.1.2e
Rechtsvorm Eenmanszaak
Startdatum onderneming 01-01-2020 (datum registratie: 11-03-2020)
Activiteiten SBI-code: 0150 - Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren
SBI-code: 46231 - Groothandel in levend vee
Werkzame personen 1

Vestiging

Vestigingsnummer 000045293996
Handelsnaam 5.1.2e
Bezoekadres 5.1.2e 5.1.2e Zwolle
Telefoonnummers 5.1.2e
5.1.2e
Datum vestiging 01-01-2020 (datum registratie: 11-03-2020)
Activiteiten SBI-code: 0150 - Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren
SBI-code: 46231 - Groothandel in levend vee
Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren.
Groothandel in levend vee.
Werkzame personen 1

Eigenaar

Naam 5.1.2e
Geboortedatum 5.1.2e
Datum in functie 01-01-2020 (datum registratie: 11-03-2020)

Gegevens zijn vervaardigd op 27-06-2024 om 11.49 uur.

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, 6, 8