



**Nota van zienswijzen bouwen van een loods op perceel Zwolle, sectie S, nr. 4052 (dossier 019ESUITE2450922023)**

**Aanvraag omgevingsvergunning**

Op 28 november 2023 ontvingen wij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een loods aan de Zalkerveerweg, kadastrale aanduiding Zwolle, sectie S, nr. 4052, ten behoeve van agrarisch gebruik.

**Oude recht van toepassing**

Op 1 januari 2024 is de wetgeving op het gebied van het omgevingsrecht ingrijpend gewijzigd. De Omgevingswet is onder meer in werking getreden en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) is komen te vervallen. In de Invoeringswet Omgevingswet (artikel 4.3) is echter geregeld dat voor aanvragen die zijn ingediend voor 1 januari 2024, het oude recht blijft gelden. Dit betekent dat de aanvraag voor de loods beoordeeld is op basis van de wet- en regelgeving zoals die ten tijde van de indiening van de aanvraag van kracht was.

**Mogelijkheid indienen zienswijze**

Wanneer wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen, wordt de aanvraag bekend gemaakt in het (digitale) gemeentebblad. Wij bieden inwoners aan om te reageren op een aanvraag. Dit noemen we een zienswijze. Bij het kenbaar maken van de aanvraag wordt uitgelegd hoe een zienswijze ingediend kan worden. Voor de publicatie van deze aanvraag zie [Gemeentebblad 2023, 517871 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#).

**Ingekomen zienswijzen**

Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag om omgevingsvergunning hebben wij ongeveer 50 zienswijzen ontvangen. Vervolgens zijn er in de loop van de procedure aanvullingen ontvangen op deze zienswijzen. Dit is vooral gebeurd naar aanleiding van aanvullingen of aanpassingen van de stukken bij de aanvraag om omgevingsvergunning, die aan de indieners van de zienswijzen zijn toegestuurd.

**Bijeenkomst**

Op 12 maart 2025 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden waar zowel de aanvrager als de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld om een toelichting te geven. Ook was er gelegenheid om vragen te stellen aan de gemeente over de procedure.

**Beoordeling zienswijzen**

De ingediende zienswijzen zijn in deze nota opgenomen. Omdat een groot aantal zienswijzen over (nagenoeg) dezelfde aspecten/onderwerpen gaan, hebben wij de zienswijzen samengevat en per onderwerp geclusterd/samengenomen en van een reactie voorzien. Sommige onderwerpen en zienswijzen overlappen elkaar, waardoor het soms niet goed mogelijk is gebleken om de punten volledig te scheiden en te bespreken. Hierdoor worden sommige overwegingen op een aantal plaatsen in deze nota herhaald.

Deze nota van zienswijzen is, gelet op de bescherming van persoonsgegevens, geanonimiseerd in die zin, dat niet is benoemd door wie welke zienswijze is ingediend.



Voor de beoordeling van de zienswijzen is naar ons oordeel niet noodzakelijk dat bekend wordt gemaakt door wie welke zienswijze is ingediend.

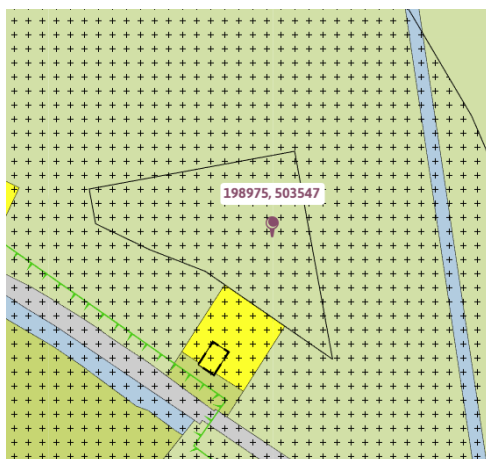
Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven (nummer 1 tot en met 27) en van een reactie voorzien (*cursief*):

1. Er is een aantal zienswijzen ingediend over de loods in relatie tot de regels uit het bestemmingsplan. Het gaat onder meer om de volgende punten:
  - a. De loods voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.
  - b. Onduidelijk is wat er mag worden gebouwd op grond van het bestemmingsplan;
  - c. De loods wordt veel te groot, waarbij een vergelijking wordt gemaakt met een huizenblok.
  - d. De omvang van de loods is buitenproportioneel.
  - e. De oppervlakte van de loods mag maximaal 100 m<sup>2</sup> zijn en maximaal 5 meter hoog.
  - f. De bedrijfsvoering rechtvaardigt een loods van een dergelijke omvang niet;
  - g. Het is niet acceptabel dat er in een natuurgebied wordt gebouwd. De loods tast de landschapswaarden aan.
  - h. Er moet een minimale afstand worden aangehouden vanaf de IJssel;
  - i. Het landschap moet open/grasland blijven.
  - j. Het bouwvlak is ten onrechte niet weg bestemd.
  - k. Er is geen sprake van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het gras wordt sporadisch gemaaid en bewerkt en er is maar 1 kavel met maïs.
  - l. De loods is geen onderdeel van een agrarisch bedrijf met een woning, waardoor er een industriële uitstraling ontstaat.
  - m. De bouw van de loods is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er kan alleen onder voorwaarden worden afgeweken van het bestemmingsplan.
  - n. De loods wordt te dicht op de woningen aan de Zalkerveerweg 4 en 6 gebouwd.

**Ad. 1.**

*In het bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta, Nationaal Landschap IJsseldelta: REGELS (verder: het bestemmingsplan), dat door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn de regels opgenomen waar deze aanvraag aan moet worden getoetst.*

*De locatie waar aanvrager voornemens is te gaan bouwen, heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' (artikel 3) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (artikel 21). Op de locatie ligt een bouwvlak. De loods zal volledig binnen dit bouwvlak worden gebouwd.*



Afbeelding van het bouwvlak. De 'marker' staat binnen het bouwvlak (zwarte omlijning)



*In artikel 3.1, aanhef en onder a, van het bestemmingsplan staat het volgende:  
De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:  
de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden  
agrarische bedrijfsvoering.*

*Onder een agrarisch bedrijf moet volgens artikel 1.6 worden verstaan:  
“een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen  
van gewassen, met uitzondering van houtteelt, en/of het houden van dieren”.*

*Onder een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering moet volgens artikel 1.63 van het  
bestemmingsplan worden verstaan:*

*“een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt en het  
gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf,  
zoals in ieder geval melkrundvee, kalveren van melkvee tot 2 jaar, schapen, paarden en  
dieren die worden gehouden op biologische wijze (conform een regeling krachtens  
artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet) of in hoofdzaak ten behoeve van  
natuurbeheer”.*

*Naar ons oordeel voldoet het bouwplan aan de definities en aan de  
gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De loods wordt gebouwd ten  
behoefte van de eenmanszaak (het agrarisch bedrijf) van 5.1.2e . De  
eenmanszaak is ingeschreven in het handelsregister onder de naam 5.1.2e ,  
KvK nummer 77601793 en geregistreerd onder SBI code 0150. Deze code staat voor  
'Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren'. 5.1.2e  
5.1.2e heeft in het gebied 25 hectare aan gronden (waarvan 5 hectare in pacht).  
De gronden zijn in gebruik als hooi- en grasland, ten behoeve van ruwvoerwinning en  
voor het houden/weiden van vee. Van een grondgebonden agrarisch bedrijf is om die  
reden naar ons oordeel sprake. De loods is benodigd voor de opslag van machines  
voor het onderhoud van de gronden en voor de opslag van hooi en stro.*

*In de bouwregels (artikel 3.2) van het bestemmingsplan, is (voor zover relevant voor dit  
bouwplan) opgenomen, dat bouwwerken binnen het bouwvlak dienen te worden  
gebouwd (artikel 3.2.1, onder a), ten behoeve van 1 agrarisch bedrijf (artikel 3.2.1,  
onder b). Op basis van de tabel bij artikel 3.2.1, onder j, mag een bedrijfsgebouw een  
goothoogte van maximaal 6 meter hebben en een bouwhoogte van maximaal 10 meter.  
Er is geen maximum gesteld aan de oppervlakte en de inhoud van bedrijfsgebouwen.  
Dit betekent dat een bouwvlak, zoals hierboven afgebeeld, in theorie volledig kan  
worden bebouwd.*

*Er zijn in het artikellid ook bouwregels opgenomen over de bouw van bedrijfswoningen  
en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, maar daarvan is geen sprake. Er is  
alleen een aanvraag voor een bedrijfsgebouw, namelijk een loods.*

*Op grond van artikel 3.2.1, onder k, mag de dakhelling van een bedrijfsgebouw niet  
minder dan 15% bedragen.*

*Het bouwplan zoals dat is ingediend, ziet op de bouw van een gebouw (loods) ten  
behoefte van 1 agrarisch bedrijf, namelijk de eenmanszaak van 5.1.2e .*



*De loods heeft een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 9,53 meter. De oppervlakte van de loods is 800 m<sup>2</sup>. De dakhelling van de loods is groter dan 15%. Het bouwplan voldoet daarmee aan de regels die in het bestemmingsplan zijn gesteld voor het bouwen van bedrijfsgebouwen.*

*Er zijn in het bestemmingsplan geen andere regels opgenomen over het bouwen, zoals een afstand tot de IJssel, of een minimale afstand tot andere percelen.*

*Aangezien het bouwplan voldoet aan de regels van het bestemmingsplan, komen wij ook niet toe aan de vraag of de loods past in een goede ruimtelijke ordening of de vraag of de loods landschapswaarden aantast. Zoals aangegeven voldoet de loods aan alle regels in het bestemmingsplan en is er geen ruimte voor een afweging van belangen of het mee kunnen laten wegen van andere aspecten. Het bouwplan blijft binnen de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld, waaronder ook het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan en dus niet door de gemeenteraad is weg bestemd. Verwezen wordt verder naar onze reactie onder ad. 4.*

2. Er is een aantal zienswijzen ingediend over de bedrijfsvoering en de locatie van het agrarisch bedrijf van aanvrager. Er is onder meer aangevoerd dat:

- a. de bedrijfsvoering elders plaatsvindt en niet grenst aan de locatie waar de loods moet worden gebouwd. De vraag is dan waarom er op deze plek een loods wordt gebouwd;
- b. het agrarisch bouwperceel niet kan worden gesplitst in Zalkerveerweg 15 en achter nummer 4. Het bedrijf is in Mastenbroek gevestigd;
- c. de aanvraag is ingediend voor Zalkerveerweg 15. Het bouwperceel kan niet worden gesplitst;
- d. het de vraag is of de in de aanvraag genoemde percelen wel gekoppeld zijn aan het bedrijf in Mastenbroek;
- e. er geen sprake is van een agrarische bedrijfsvoering ter plaatse of in de buurt van het beoogde perceel;
- f. het de vraag is of er wel een bedrijf kan worden opgericht ten behoeve van een bedrijf dat in een andere gemeente is gevestigd;
- g. onduidelijk is welke bindingen er zijn tussen het huidige bedrijf en de loods;
- h. het de vraag is of er wel een bedrijf is aan de Zalkerveerweg 15. Aanvrager bezit wel een boerderij in Mastenbroek;
- i. het bouwvlak heeft geen relatie met het landhuis waar geen agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend.

Ad. 2.

*De ingediende zienswijzen houden verband met de onderbouwing van de aanvraag en de toetsing van de aanvraag aan de regels van het bestemmingsplan. Het gaat dan met name om de vraag of er sprake is van een grondgebonden agrarisch bedrijf en of er wordt gebouwd ten behoeve van 1 agrarisch bedrijf, zoals opgenomen in artikel 3.2.1, aanhef en onder b, van het bestemmingsplan.*

*Zoals onder ad. 1. is vermeld, ligt er op het perceel, kadastraal bekend bij de gemeente Zwolle als, sectie S, nummer 4052, een bouwvlak met de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschap". Binnen het bouwvlak en op de omliggende gronden mag een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Onder ad. 1. hebben wij aangegeven, dat wij van oordeel zijn dat de loods wordt gebouwd ten behoeve van de eenmanszaak (het agrarisch bedrijf) van de*



5.1.2e . De eenmanszaak is ingeschreven in het handelsregister onder de naam 5.1.2e , KvK nummer 77601793 en geregistreerd onder SBI code 0150. Deze code staat voor 'Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren'. 5.1.2e heeft in het gebied 25 hectare aan gronden (waarvan 5 hectare in pacht). De gronden zijn in gebruik als hooi- en grasland, ten behoeve van ruwvoerwinning en voor het houden/weiden van vee. Van een grondgebonden agrarisch bedrijf is om die reden naar ons oordeel sprake. De loods is benodigd voor de opslag van machines voor het onderhoud van de gronden en voor de opslag van hooi en stro. De loods wordt gebouwd voor 1 agrarisch bedrijf, namelijk de eenmanszaak 5.1.2e , en niet voor meerdere agrarische bedrijven.

Het is naar ons oordeel niet van belang dat er binnen het bouwvlak geen andere bedrijfsgebouwen en/of een bedrijfswoning aanwezig is. Dat 5.1.2e elders woont maakt voor de conclusie, dat het bedrijfsgebouw wordt gebouwd ten behoeve van zijn (agrarisch) bedrijf, geen verschil. Verwezen wordt bijvoorbeeld naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) van 28 juli 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1653). In deze uitspraak gaat het om een loods die gebruikt wordt voor de opslag en verwerking van uien en pompoenen die elders zijn geteeld. De Afdeling is van oordeel dat de loods wordt gebruikt ten behoeve van het agrarisch bedrijf dat in de omgeving is gelegen en gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en dat de loods en het perceel daarmee onderdeel uitmaken van hetzelfde agrarisch bedrijf. De Afdeling overweegt:

"3.4. Tussen partijen is niet in geschil dat [vergunninghouder] een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft in de omgeving van Swifterbant dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, zoals bedoeld in artikel 1.8 van de planregels. Op het perceel waarop de bedrijfswoning is voorzien worden geen gewassen geteeld, maar vinden andere activiteiten van het bedrijf plaats zoals de opslag en verwerking van de gewassen. Niet is in geschil dat het perceel tot hetzelfde agrarisch bedrijf van [vergunninghouder] behoort dat elders de gewassen teelt. Reeds daarom kan [appellante] niet worden gevolgd in haar stelling dat sprake is van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf zoals bedoeld in artikel 1.11 van de planregels. Uit artikel 3.1 van de planregels volgt dat gronden met de bestemming "Agrarisch" mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Uit dit artikel of de plansystematiek volgt niet dat dit gebruik alleen is toegestaan indien op hetzelfde perceel ook de teelt van de gewassen plaatsvindt. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn daarom niet in strijd met de bestemming "Agrarisch"."

Uit deze uitspraak volgt dat het voor de vraag of er sprake is van één agrarisch bedrijf niet relevant is of alle bedrijfsactiviteiten op hetzelfde perceel of op aansluitende percelen worden uitgeoefend. Ook een perceel dat elders is gelegen kan onderdeel zijn van het agrarisch bedrijf als duidelijk is dat het gebruikt wordt voor het agrarisch bedrijf. Met andere woorden, dat er een loods wordt gebouwd op een ander perceel dan waar 5.1.2e woont of dan waar het bedrijf is ingeschreven, maakt niet dat het perceel en de loods geen onderdeel zijn van het agrarisch bedrijf van 5.1.2e . Evenmin is van belang dat er andere bedrijven zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel die verbonden zijn aan 5.1.2e .



3. Er is een aantal zienswijzen ingediend over de loods die gaan over welstandsaspecten. Aangevoerd is dat:

- a. de loods tot verrommeling en aantasting van het landschap leidt;
- b. de loods een grote impact heeft, een contrasterend beeld geeft en thuishoort op een industrieterrein;
- c. de loods in strijd is met de redelijke eisen van welstand;
- d. de loods tot verdozing van een stukje open landschap leidt.

Ad. 3.

*De welstandscommissie Het Oversticht heeft de aanvraag voor de loods getoetst aan de welstandsnota 2023 en de daarin opgenomen welstandscriteria voor het buitengebied. Op 1 juli 2024 heeft de commissie een positief advies uitgebracht. In het advies is het volgende overwogen:*

*“De loods wordt voorgesteld met een zadelpak, afgedekt met grijze vezelcement golfplaten, en gevels met een betonnen plint en antraciete stalen gevelplaten met potdekselprofiel (gelijkend op houten potdekseldelen).*

*Verder wordt uitgegaan van witte aluminium kozijnen en antraciete kunststof deuren. Ervan uitgaande dat het plan past in het omgevingsplan, wordt nog opgemerkt dat de planologische mogelijkheden hieruit volgens jurisprudentie niet gefrustreerd mogen worden door de welstandsadvisering.*

*Gelet op bovengenoemde uitgangspunten uit het welstandsbeleid kan ingestemd worden met het plan. De nieuwe loods sluit voor wat betreft massa, (kap)vorm, stijkenmerken, materialisering en kleur aan bij schuren, loodsen en bijgebouwen in deze omgeving (bijvoorbeeld op het adres Zalkerveerweg 20).*

*Het plan voldoet aan de uitgangspunten uit het welstandsbeleid om welke reden positief geadviseerd wordt.*

**CONCLUSIE** *De commissie concludeert dat het ingediende plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.”*

*In het advies wordt aangegeven dat de commissie er van uit gaat dat het plan past in het omgevingsplan. Zoals eerder in deze nota opgemerkt, past het bouwplan inderdaad binnen de bouwregels van het bestemmingsplan (sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heet het bestemmingsplan het ‘omgevingsplan’).*

*Volgens vaste rechtspraak mogen wij, hoewel wij niet aan een welstandsadvies zijn gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij ons berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1210. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming gebreken vertoont, behoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders als de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria.*

*Het advies en de wijze van totstandkoming vertoont naar ons oordeel geen gebreken. Er is een geschreven advies uitgebracht door de adviescommissie. De commissie heeft getoetst aan de criteria voor het buitengebied en de van belang zijnde criteria*



*opgesomd in het advies. Geconcludeerd is dat het bouwplan ziet op een loods die aansluit op soortgelijke bouwwerken in de omgeving.*

*Er is geen advies van een andere deskundig te achten persoon of instantie aangeleverd door derden.*

*Gelet op het vorenstaande zien wij geen aanleiding af te wijken van het advies. Wij nemen het advies van de commissie dan ook over en zijn van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.*

4. Er is een aantal zienswijzen ingediend die gaan over de strijdigheid met zowel gemeentelijke als provinciale regels, waaronder de omgevingsvisie en de gebiedsvisie. Aangevoerd is onder meer dat:

- a. uit het bestemmingsplan blijkt dat er een visie tegen verdere verstening van het buitengebied is. Dit volgt ook uit provinciale kaders en uit de omgevingsvisie;
- b. de gemeente zelf ook spreekt over openheid van het landschap en behoud van natuur in de omgevingsvisie. De vraag is hoe er dan een vergunning kan worden verleend voor deze loods;
- c. uit de omgevingsvisie blijkt dat nieuwe bebouwing alleen mogelijk is, als er gecompenseerd wordt. Verder moeten zichtlijnen worden beschermd volgens de visie;
- d. de gebiedsvisie Spoolde spreekt over het open groene karakter van het gebied. De bouw van een loods doet daar afbreuk aan.

*Ad. 4.*

*Voordat er inhoudelijk op deze zienswijzen wordt gereageerd, is van belang een korte uitleg te geven over de vergunningprocedure en de toetsingskaders.*

*In de Wabo is een artikel opgenomen over de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit is artikel 2.10 Wabo. In dat artikel is geregeld dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd als een aanvraag in strijd is met het bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en/of de redelijke eisen van welstand. Er is nog een specifieke weigeringsgrond opgenomen met betrekking tot wegtunnels, maar een dergelijk bouwwerk is hier niet aan de orde.*

*Een vergunning moet dus worden geweigerd als het in strijd is met de genoemde regels. Dit houdt ook in dat een vergunning moet worden verleend als er geen strijdigheid is met de regels. Dit heet het limitatief imperatieve stelsel. Er is dan geen ruimte voor het betrekken van andere belangen of van andere regels bij de beoordeling van een aanvraag. Er is dan sprake van een zogeheten 'gebonden beschikking'.*

*Dit volgt onder meer uit de uitspraak van de Afdeling van 2 februari 2022*

*(ECLI:NL:RVS:2022:328). In deze uitspraak is onder meer het volgende overwogen:*

*“2.1. In deze zaak gaat het om een project als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo. Als het college een aanvraag voor een dergelijk project ontvangt, moet het college het bouwplan toetsen aan artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo. Zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, geldt bij die toetsing een zogenoemd limitatief-imperatief stelsel en moet het college beoordelen of zich één of meer van de weigeringsgronden uit artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo voordoen. Als dat niet het geval is, moet de gevraagde vergunning worden verleend. Het college heeft daarbij dus geen ruimte om een belangenafweging te maken.”*



*Zoals blijkt uit de beoordeling van de zienswijzen onder ad. 1., 2 en 3. Is het bouwplan niet in strijd met het bestemmingsplan en is het bouwplan niet in strijd met de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is daarnaast getoetst aan het bouwbesluit en de bouwverordening. Door ons is vastgesteld dat het bouwplan ook niet in strijd is met deze regels. Om die reden is er sprake van een zogenoemde gebonden beschikking. Er is geen ruimte voor het betrekken van andere regels, visies of kaders.*

*De zienswijzen over de omgevingsvisie, de gebiedsvisie, provinciale regels en andere visies of kaders zijn derhalve niet relevant voor de beoordeling van de aanvraag. Dit was anders geweest als het bouwplan in strijd was geweest met het bestemmingsplan. In dat geval was er namelijk wel ruimte geweest voor een afweging van de belangen en voor het betrekken van beleid, visies, kaders en dergelijke. Nu dat in dit geval niet aan de orde is, komen we niet toe aan een inhoudelijke beoordeling van deze zienswijzen.*

5. Er is een aantal zienswijzen ingediend die gaan over:

- a. verstoring van de openheid en de natuurwaarden van het landschap;
- b. aantasting van het uitzicht;
- c. ontsiering van het landschap;
- d. de negatieve gevolgen voor de (recreatieve) aantrekkelijkheid van het gebied;
- e. de omvang van de loods;
- f. aantasting van het woongenot als gevolg van de bouw van de loods.

Ad. 5.

*De zienswijzen op dit punt houden verband met de zienswijzen die zijn ingediend over de voorgaande punten, waaronder welstand en het bestemmingsplan. Wij benoemen deze punten toch afzonderlijk, omdat de indieners van de zienswijzen nadrukkelijk aangeven dat zij het onwenselijk vinden dat het landschap wordt aangetast en zij van oordeel zijn dat het landschap open moet worden gehouden. De bouw van een loods zal gevolgen hebben voor het aanzicht van het gebied, waaronder de openheid, en voor het uitzicht van omwonenden en gebruikers van het gebied.*

*Wij hebben vastgesteld dat de aanvrager van de omgevingsvergunning gebruik wil maken van de mogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Op deze locatie ligt een bouwvlak met een oppervlakte van ruim 5.000 m<sup>2</sup>. Zoals onder ad. 1. Is opgemerkt, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om agrarische bedrijfsgebouwen te bouwen binnen dit bouwvlak en zijn er ruime bouw mogelijkheden op deze locatie. Een bouwplan dat voldoet aan de regels kunnen wij niet weigeren. Er is geen ruimte voor een afweging van belangen als een bouwplan past in het bestemmingsplan en voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Aspecten als openheid van het landschap, mogelijke negatieve gevolgen voor het landschap en dergelijke komen pas aan de orde als een aanvraag wordt ingediend die in strijd is met de regels. Dan kan er een afweging plaatsvinden van de verschillende belangen. Dat is nu niet aan de orde. Ondanks dat wij begrip hebben voor de belangen en wensen van de indieners van de zienswijzen kunnen wij dit dus niet betrekken in deze procedure.*



6. Er is een aantal zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de locatie en de hoogte van de loods. Er is onder meer aangevoerd dat:
- a. de loods beter naast het landhuis kan worden gebouwd;
  - b. het vreemd is dat de loods los van het erf van aanvrager wordt gebouwd;
  - c. de overzijde van de weg (Zalkerveerweg 17-21) een geschiktere plek is voor de loods, omdat het daar minder opvalt. Een loods op die locatie heeft minder impact op de omgeving;
  - d. de loods te hoog is. Verzocht wordt de loods aan te passen naar maximaal 4,5 meter hoog;
  - e. de loods vanwege de uitstraling beter op een industrieterrein kan worden gebouwd.

Ad. 6.

*Niet alleen in de zienswijzen, maar ook tijdens de bijeenkomst op 12 maart 2025 is de locatie van de loods besproken. Wij en aanvrager hebben kennis genomen van de argumenten van de indieners van de zienswijzen en aanvrager heeft toegelicht waarom hij de loods op de gevraagde locatie wil bouwen. Aanvrager blijft bij het bouwplan zoals dat is ingediend.*

*Wij zijn gehouden een aanvraag te beoordelen zoals deze wordt ingediend. Wij hebben geen vrijheid om een vergunning te verlenen voor een andere locatie of voor een andere hoogte of omvang van de loods, of om een vergunning te weigeren omdat wij een andere locatie, hoogte of beperkte grootte meer geschikt vinden. Zoals is aangegeven, is er een beperkt aantal gronden om een vergunning te weigeren. Als een bouwplan voldoet aan de regels, dan moet de vergunning worden verleend, ook als een andere locatie mogelijk beter geschikt is.*

*Voorgaande blijkt ook uit de rechtspraak. Verwezen wordt bijvoorbeeld naar de uitspraak van de Afdeling van 9 augustus 2023 ([ECLI:NL:RVS:2023:3066](#)). In overweging 4.1 is het volgende opgenomen:*

*“Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, bijvoorbeeld in de uitspraak van 16 december 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2998](#), is de aanvraag bepalend en dient het college een besluit te nemen op de aanvraag zoals die voorligt. Bij de toetsing van deze vergunningaanvraag geldt een zogenoemd limitatief-imperatief stelsel. Dit betekent dat het college moet beoordelen of zich één of meer van de weigeringsgronden uit artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo voordoen. Als dat niet het geval is dan moet de gevraagde vergunning worden verleend.”*

7. In de zienswijzen is aangegeven dat er door het college nadere eisen moeten worden gesteld in verband met de erfstructuur, de verkeersveiligheid en voor het behouden van de landschapswaarden van de gronden. Aangegeven wordt dat de loods los van het erf van aanvrager staat en dat daarmee de erfstructuur wordt verbroken. Daarnaast is de verkeersveiligheid in het geding als gevolg van de bouw van de loods en worden de landschapswaarden aangetast door de bouw. Er past hier geen enkele bebouwing volgens de indieners van de zienswijzen. Gevraagd wordt waarom de loods niet bij Zalkerveerweg 17-21 kan worden gebouwd.



Ad. 7.

*In het bestemmingsplan zijn in artikel 3.2.1 bouwregels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken. Zoals eerder opgemerkt is één van de eisen dat bouwwerken binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Het bouwvlak dat op dit perceel ligt is ruim 5.000 m<sup>2</sup> groot en volledig onbebouwd op dit moment. Verwezen wordt naar de afbeelding zoals opgenomen onder ad. 1.*

*Op grond van artikel 3.3 van het bestemmingsplan kunnen nadere eisen worden gesteld 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'.*

*De nadere eisen kunnen worden gesteld aan de bebouwing binnen het betreffende bouwvlak. Het moet dan gaan om de plaats en de afmetingen van bouwwerken. Nadere eisen ten behoeve van de erfstructuur zien dus enkel op de indeling van het erf ter plaatse en heeft geen relatie met of ziet niet op bedrijfsactiviteiten of bouwwerken elders, zoals aan de Zalkerveerweg 17-21. Het gaat dus echt om het stellen van nadere eisen voor het betreffende bouwvlak om een betere stedenbouwkundige opzet te bewerkstelligen. Het is overigens niet mogelijk om bouwrechten (volledig) te ontnemen door het toepassen van nadere eisen.*

*Er is naar ons oordeel in dit geval geen aanleiding om nadere eisen toe te passen. Het bestemmingsplan biedt de theoretische mogelijkheid om het bouwvlak volledig te bebouwen. Er is op dit moment geen bebouwing binnen het bouwvlak waar de loods in moet worden gepast. Van een erfstructuur kan dan ook niet worden gesproken. Een andere, betere stedenbouwkundige opzet is om die reden dan ook niet aan de orde. Bovendien is de verkeersveiligheid niet in het geding door de bouw van de loods op deze plek in het bouwvlak. Een andere locatie binnen het bouwvlak leidt niet tot meer verkeersveiligheid op de Zalkerveerweg. Ook is er geen aanleiding om nadere eisen te stellen vanwege de landschapswaarden. Zoals enkele malen opgemerkt, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om het bouwvlak te bebouwen en kunnen nadere eisen niet leiden tot het ontnemen van bouw mogelijkheden, maar zijn deze slechts bedoeld als sturingsmogelijkheid voor een betere stedenbouwkundige opzet van de bebouwing binnen het bouwvlak. Het bouwen van de loods op een andere locatie in het bouwvlak, leidt niet tot een beter behoud, herstel of ontwikkeling van de landschapswaarden.*

*Wat betreft de vraag of de loods niet elders kan worden gebouwd, merken wij nogmaals op dat door aanvrager tijdens de bijeenkomst op 12 maart 2025 is toegelicht waarom hij de loods op de gevraagde locatie wil bouwen. Wij dienen de aanvraag te beoordelen*



*zoals deze wordt ingediend. Dat er andere locaties zijn waar de loods gebouwd zou kunnen worden is geen weigeringsgrond voor een omgevingsvergunning.*

8. Er wordt in een aantal zienswijzen gewezen op de toename van verkeer en de (verkeers)veiligheid. Onder meer is aangevoerd dat:

- a. de ontwikkeling leidt tot (veel) meer verkeer en daardoor tot meer onveiligheid op de Zalkerveerweg;
- b. de ontwikkeling leidt tot een zwaardere belasting van de Zalkerveerweg onder andere.
- c. de Zalkerveerweg ongeschikt is voor zoveel verkeer;

*Ad. 8.*

*Het bouwen van een loods voor materieel en voor opslag op een locatie waar nu grasland is, leidt per definitie tot een toename van verkeersbewegingen. Het bestemmingsplan staat echter de exploitatie van een agrarisch bedrijf op deze locatie toe. Zoals eerder opgemerkt is het aantal weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning voor het bouwen beperkt tot het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het bouwbesluit. De toename van verkeer, de belasting van de wegen in de nabijheid van het bouwplan en de verkeersveiligheid maken geen onderdeel uit van het toetsingskader en kunnen om die reden niet betrokken worden bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een loods.*

9. Er is een aantal zienswijzen ingediend over het bestaande landhuis. Aangevoerd is dat het landhuis van belang is in de procedure, omdat de bouw van een loods een verdere aantasting van het gebied betekent naar het oordeel van de indieners van de zienswijzen. Aangevoerd is dat het landhuis al ontsierend is voor het gebied en dat de loods dat verder zal versterken. Ook is aangevoerd dat het plan voor het landgoed niet voldoet aan het bestemmingsplan en dat om die reden ook bezwaar is tegen de bouw van een loods.

*Ad. 9.*

*In een procedure voor een omgevingsvergunning dient datgene dat wordt aangevraagd te worden getoetst aan de wettelijke kaders en beoordeeld te worden op onder meer welstandsaspecten. Dat is in dit geval ook gebeurd. De opvatting van derden over bestaande bouwwerken en de vraag of dit wel of niet passend is in de omgeving, kan niet worden betrokken bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een ander bouwwerk op een andere locatie. Het is in die zin dus ook niet relevant wat de indieners van de zienswijzen vinden van het bestaande landhuis en ook niet of er op die locatie wordt voldaan aan de regels van het bestemmingsplan. De aanvraag staat hier met andere woorden volledig los van.*

10. Enkele indieners van zienswijzen geven aan dat de bouw van de loods afbreuk doet aan de recreatieve waarde van het gebied.



Ad. 10.

*De recreatieve waarde van het gebied en de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak staan los van elkaar. De eventuele aantasting van de recreatieve waarden kunnen met andere woorden niet worden betrokken in de beoordeling van de aanvraag. Er is, zoals eerder overwogen in deze nota, sprake van een gebonden beschikking. Er is geen grond om de vergunning te weigeren. Met de eventuele afname van de recreatieve waarde van het gebied als gevolg van de bouw van een loods kan derhalve geen rekening worden gehouden in deze procedure.*

11. Medewerking aan dit bouwplan zorgt volgens een aantal indieners van de zienswijzen tot ongewenste precedentwerking.

Ad. 11.

*Precedentwerking kan aan de orde zijn als er afgeweken wordt van de regels van het bestemmingsplan. Oftewel als er ruimte is om een afweging te kunnen maken. Als het college besluit in een bepaalde situatie af te wijken van de regels en een vergunning te verlenen, dan bestaat de kans dat anderen voor een vergelijkbare situatie wijzen op de medewerking die eerder door het college is verleend.*

*Zoals eerder vermeld in deze nota van zienswijzen voldoet het bouwplan van aanvrager aan de regels van het bestemmingsplan. De vergunning kan niet worden geweigerd. Er is sprake van een gebonden beschikking. Oftewel er is geen ruimte om een afweging te maken. Voor een soortgelijk plan op een andere locatie zal ook een vergunning moeten worden verleend als het bouwplan voldoet aan de regels en er geen weigeringsgronden zijn. Gevaar voor precedentwerking is in dit geval dan ook niet aan de orde omdat er geen ruimte is voor een afweging de vergunning wel of niet te verlenen.*

12. Er worden privaatrechtelijke afspraken geschonden als de loods wordt gebouwd op deze locatie. Het perceel is verkocht als grasland en niet om er een loods op te bouwen. Er is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Om die reden kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Ad. 12.

*Privaatrechtelijke aspecten kunnen in beginsel niet worden betrokken in een publiekrechtelijke (vergunning)procedure. Dit is slechts anders als een aanvraag om een omgevingsvergunning niet voldoet aan het bestemmingsplan. In dat geval moet er een afweging worden gemaakt en kunnen privaatrechtelijke aspecten worden meegenomen in de beoordeling. Een evidente privaatrechtelijke belemmering is normaliter aanleiding om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te weigeren.*

*Zoals eerder in deze nota overwogen, is het bouwplan zoals dat is aangevraagd naar ons oordeel niet in strijd met het bestemmingsplan. Er zijn ook geen andere gronden om de vergunning te weigeren. Om die reden kunnen privaatrechtelijke aspecten niet worden betrokken in deze procedure. Verwezen wordt bijvoorbeeld naar de uitspraak van de Afdeling van 2 februari 2022 ([ECLI:NL:RVS:2022:328](#)). In overweging 3.1 staat het volgende:*

*“3.1. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan alleen worden geweigerd op grond van de in artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo genoemde weigeringsgronden. Een dergelijke weigeringsgrond doet zich in dit geval niet voor.*



Daarom heeft het college in dit geval bij zijn besluit om de omgevingsvergunning te verlenen geen ruimte voor een belangenafweging, waarbij de gestelde privaatrechtelijke belemmering eventueel een rol zou kunnen spelen. De rechtbank heeft het beroep op een evidente privaatrechtelijke belemmering terecht verworpen. Het betoog faalt.”

*Privaatrechtelijke belemmeringen kunnen in dit geval dus niet leiden tot het weigeren van de omgevingsvergunning, maar alleen worden aangevoerd in een eventuele civielrechtelijke procedure.*

13. Er is op grond van artikel 21.4.1 van het bestemmingsplan ook een vergunning nodig voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden, vanwege het afgraven van de grond voor de fundering. Die vergunning is niet aangevraagd.

*Ad. 13.*

*In artikel 21.4.1 van het bestemmingsplan is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup>.*

*Deze vergunningplicht is alleen aan de orde als er sprake is van andere werkzaamheden dan het bouwen van een bouwwerk. In dit geval wordt er gegraven ten behoeve van de bouw van een loods. Daar ziet artikel 21.2.1 van het bestemmingsplan op. In dat artikel is geregeld dat er archeologisch onderzoek moet worden gedaan als door de bouw de bodem wordt verstoord op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup>. Dit archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en is beoordeeld door de archeoloog. De beoordeling is hieronder opgenomen (onder ad. 14.).*

14. Er moet volgens enkele indieners van zienswijzen een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Ook wordt gevraagd waarom er archeologische waarden zijn toegekend aan het gebied.

*Ad. 14.*

*De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied. Deze bestemming omvat met name de terpen en andere locaties waar al vroeg sprake was van bewoning.*

*Er is door de aanvrager een archeologisch onderzoek aangeleverd. Dit onderzoek is door onze archeoloog beoordeeld. Aangegeven is dat het advies uit het Transect-rapport 5073 met betrekking tot een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, wordt onderschreven. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen aanvullende maatregelen nodig worden geacht en dat daarom het plangebied archeologisch vrij kan worden gegeven. Wel blijft de wettelijke meldingsplicht bij het aantreffen van onverhoopt onverwachte archeologische zaken, conform de Erfgoedwet (art. 5.10 en 5.11), van kracht.*



15. Er is een aantal zienswijzen ingediend over de stikstofbeoordeling, het onderzoek dat is gedaan en de berekeningen die zijn gemaakt. Onder meer is aangevoerd dat:

- a. de vraag is wie opdracht heeft gegeven voor de AERIUS berekening;
- b. de AERIUS berekening wordt betwijfeld omdat de invulling van de loods niet bekend is;
- c. de AERIUS berekeningen niet juist zijn;
- d. er stikstofdepositie is als gevolg van het bouwplan;
- e. de levende have ten onrechte buiten beschouwing is gelaten bij de berekeningen;
- f. het aantal verkeersbewegingen te laag is ingeschat;
- g. de afstand tot de Natura-2000 gebieden kleiner is dan aangegeven;
- h. er gebruik moet worden gemaakt van de nieuwe calculator;
- i. de gebruiksfase niet is berekend in de berekening van 25 juni 2024.

Ad. 15.

*In de inleiding van deze nota is aangegeven dat de aanvraag is ingediend op 28 november 2023. De aanvraag loopt daarmee bijna 2 jaar. In deze periode is meerdere keren om stikstofberekeningen (AERIUS berekeningen) gevraagd aan de aanvrager. Wij hebben om die berekeningen gevraagd, omdat het op grond van de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (verder: Bor) verplicht is om bij een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen, te beoordelen of er ook andere vergunningplichten op grond van natuurwetgeving 'aanhaken'. Het gaat dan om de zogenoemde Natura-2000 activiteiten en de flora en fauna activiteiten (artikel 2.1, eerste lid onder i, van de Wabo en artikel 2.2aa van het Bor). Als er voor deze activiteiten ook een vergunning of ontheffing nodig is, dan haakt deze procedure volgens deze regels aan bij de procedure voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. Er wordt dan een zogeheten 'verklaring van geen bedenkingen' gevraagd aan gedeputeerde staten van de provincie. Als er na beoordeling van berekeningen en/of rapporten geen vergunning of ontheffing nodig is voor deze activiteiten, dan kan de vergunningprocedure voor de bouw worden vervolgd en is van aanhaken geen sprake.*

*Wij hebben de berekeningen en rapporten over de stikstofdepositie beoordeeld die door aanvrager zijn aangeleverd. Enkele malen is geconstateerd dat de berekeningen niet correct of niet volledig waren en is om die reden een nieuwe berekening aangeleverd. Ook is de AERIUS calculator enkele malen geüpdatet. Op basis van vaste jurisprudentie moet worden uitgegaan van de meest recente versie van de calculator bij de beoordeling van een vergunningaanvraag.*

*De laatste AERIUS berekeningen die door de aanvrager zijn aangeleverd, zijn gemaakt met de meest recente versie van de calculator. Deze berekeningen zijn gecontroleerd en beoordeeld door onze milieuplanoloog. Geconstateerd is dat de berekeningen zijn opgesteld met de juiste uitgangspunten en op basis van de gegevens over het gebruik van de loods zoals in de aanvraag is opgenomen (opslag van materieel en hooi en stro). De gehanteerde uitgangspunten zijn controleerbaar en navolgbaar. Uit de beoordeling volgt dat de stikstoftoets conform de geldende actuele wettelijke en rekenkundige kaders is uitgevoerd.*

*Vastgesteld is dat er geen sprake is van stikstofdepositie en dat significante negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Een verklaring van geen bedenkingen van gedeputeerde staten van de provincie Overijssel is niet benodigd.*



16. Er is een aantal zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de natuur/flora en fauna. Onder meer is aangevoerd dat:

- a. er veel (weide)vogels in het gebied leven en broeden die van belang zijn voor de biodiversiteit. De bouw van de loods heeft daar een negatief effect op;
- b. er inbreuk wordt gemaakt op de regels van de provincie over weidevogels en foerageergebieden;
- c. het foerageergebied afneemt. Gevraagd wordt of er geen vergunning nodig is van de provincie;
- d. de natuur wordt aangetast door de bouw van de loods;
- e. de quickscan permanente gevolgen laat zien voor de flora en fauna. Er worden bijvoorbeeld mogelijk zoogdieren gedood volgens de quickscan. De vraag is hoe er dan positief kan worden besloten op de aanvraag.

Ad. 16.

*Bij de beoordeling van de zienswijzen met betrekking tot stikstof, is een uitleg gegeven over het aanhaken van andere vergunningplichten en de verklaring van geen bedenkingen als het gaat om activiteiten met betrekking tot Natura-2000 en flora en fauna. De procedure zoals geschetst voor stikstof is voor natuur en flora en fauna hetzelfde. Om te beoordelen of er een aanhaakplicht is, en er dus een verklaring van geen bedenkingen moest worden gevraagd van gedeputeerde staten van de provincie Overijssel, is door aanvrager een quickscan, d.d. 18-10-2023, aangeleverd, waarin de gevolgen voor de natuur en flora en fauna zijn beoordeeld.*

*In hoofdstuk 6 (soortenbescherming) van de quickscan is per soort beoordeeld wat de gevolgen zijn van de bouw van een loods op de gewenste locatie. In paragraaf 6.3 zijn de soorten vermeld waar de bouw mogelijk consequenties voor kan hebben.*

*Over de vogels is vermeld, dat de functie als foerageergebied wel kleiner wordt door de bouw van de loods, maar dat het foerageergebied niet beschermd wordt door de Wet natuurbescherming. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te werken, omdat het beschadigen of vernielen van nesten verboden is. In het broedseizoen mag ook worden gewerkt, maar dan zal eerst een broedvogelscan moeten worden uitgevoerd om de aanwezigheid van nesten uit te sluiten.*

*Over de vleermuizen wordt vermeld dat het bouwplan geen consequenties heeft voor de verblijfplaatsen en de vliegroute. Het foerageergebied wordt voor vleermuizen wel kleiner, maar er wordt geen essentieel foerageergebied aangetast. Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden op dit punt en er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.*

*Grondgebonden zoogdieren mogen niet opzettelijk gedood worden. Om te voorkomen dat dit gebeurt, wordt in de quickscan aangegeven dat het toegestaan is de grondgebonden zoogdieren te vangen en elders vrij te laten of om de dieren te verjagen uit het gebied. Daarmee wordt overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen. Voor het beschadigen/vernielen van rust- en voorplantingsplaatsen geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen.*

*Over amfibieën wordt opgemerkt dat het bouwplan niet leidt tot het doden of beschadigen of vernielen van vaste (winter)rustplaatsen. Er hoeft geen nader onderzoek te worden gedaan en een ontheffing te worden aangevraagd.*



*Ook heeft het plan geen negatief effect op andere beschermde soorten volgens de quickscan.*

*Uit de quickscan blijkt, dat er geen gevolgen zijn waar een vergunning of ontheffing van de Wet natuurbescherming voor nodig is.*

*De quickscan is getoetst door onze ecooloog. Geconstateerd is dat de quickscan volledig is en de conclusies worden onderschreven. Er dient alleen rekening te worden gehouden met het broedseizoen bij de uitvoering van de werkzaamheden. De afname van het foerageergebied heeft niet tot gevolg dat er sprake is van een overtreding van de Wet natuurbescherming.*

*Dit houdt in dat van aanhaken van de vergunning of ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming geen sprake is en dus dat er geen verklaring van geen bedenkingen nodig is van gedeputeerde staten van de provincie Overijssel.*

17. Er is ten onrechte geen mer onderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling volgens een indiener van zienswijzen.

*Ad. 17.*

*Een mer onderzoek is slechts in een beperkt aantal en specifieke situaties aan de orde. Het gaat dan om projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten zijn opgesomd in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer). De bouw van een loods voor de opslag van materieel en de opslag van hooi en stro is geen project met aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Naar ons oordeel is dan ook geen onderzoek nodig. Door de indiener van de zienswijze is overigens ook niet onderbouwd om welke reden een mer onderzoek uitgevoerd zou moeten worden en wat de grondslag is voor een onderzoek.*

18. Over de uitgevoerde onderzoeken wordt door een aantal indieners van de zienswijzen opgemerkt dat deze niet objectief zijn uitgevoerd en niet alle belangen weergeven. Daarnaast spreken de onderzoeken elkaar tegen. En er ontbreekt een ruimtelijke onderbouwing bij de stukken volgens de indieners van de zienswijzen. Deze is nodig omdat de uitgebreide procedure van toepassing is op de aanvraag, omdat het gebruik in strijd is met het bestemmingsplan.

*Ad. 18.*

*Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning dienen gegevens te worden aangeleverd om de aanvraag te kunnen beoordelen. Dit is geregeld in de Regeling omgevingsrecht (indieningsvereisten). Het is afhankelijk van de aanvraag welke stukken benodigd zijn om de aanvraag te kunnen beoordelen. Bij de bouw van een bouwwerk zijn in ieder geval tekeningen benodigd van hetgeen gebouwd gaat worden om het bouwplan te kunnen toetsen aan het bestemmingsplan en aan de welstandscriteria. In bepaalde gevallen zijn ook berekeningen, constructieve gegevens en/of rapporten nodig om de aanvraag te onderbouwen en aan te tonen dat de aanvraag voldoet aan wet- en regelgeving. Deze stukken worden door de aanvrager aangeleverd. Het is immers aan de aanvrager om te onderbouwen/aan te tonen dat het plan kan worden uitgevoerd en aan de regels voldoet. Het is gebruikelijk dat een*



*aanvrager gebruikt maakt van de diensten van een deskundige, bijvoorbeeld als het gaat om het maken van AERIUS berekeningen of voor het maken van een quickscan voor flora en fauna. Dat is in dit geval ook gebeurd.*

*Wij toetsen vervolgens of de aangeleverde gegevens volledig en juist zijn. Daarbij maken wij ook gebruik van deskundige adviseurs binnen of buiten onze organisatie. Dat is in dit geval ook gebeurd. Alle uitgevoerde onderzoeken (waaronder het archeologisch onderzoek, de AERIUS berekeningen, de quickscan flora en fauna) zijn door ons getoetst en akkoord bevonden.*

*Een ruimtelijke onderbouwing is alleen aan de orde als het (bouw)plan in strijd is met het bestemmingsplan. In dit geval is deze onderbouwing niet nodig, omdat het bouwplan naar ons oordeel voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. Om die reden is ook de reguliere procedure van toepassing en niet de uitgebreide procedure.*

19. Het terrein wordt verhard. Dit heeft gevolgen voor de infiltratie. Onduidelijk is hoe dat wordt opgelost.

*Ad. 19. Er wordt 750 m2 terrein verhard. Hiermee is rekening gehouden bij de berekening van infiltratievoorziening. Er is voorzien in een zaksloot ten behoeve van de infiltratie van hemelwater dat op het dak van de loods en op de verharding van het terrein valt. In tekening 202507 OV-Weeghel is een en ander opgenomen. Deze tekening is onderdeel van de aanvraag en beoordeeld door onze adviseur. De berekening en tekening zijn akkoord bevonden.*

20. Uitvoering van het bouwplan leidt tot milieuvervuiling volgens een indiener van zienswijzen.

*Ad. 20.*

*Allereerst is van belang op te merken dat milieuaspecten geen onderdeel uitmaken van de beoordeling van een aanvraag voor het bouwen van de loods. Daarnaast is onduidelijk waarom de uitvoering van het bouwplan volgens de indiener van deze zienswijze precies tot milieuvervuiling zou leiden. Dit is niet nader onderbouwd. Mocht de indiener van de zienswijze van mening zijn dat het gebruik van de loods na ingebruikname leidt tot een overtreding van de milieuregelgeving, dan kan daarvan melding worden gemaakt bij de Omgevingsdienst IJsselland.*

21. Er wordt aangevoerd dat het participatieproces bij deze aanvraag niet is gevolgd.

*Ad. 21.*

*Participatie is sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet in de wetgeving opgenomen als verplichting. Zoals op de eerste pagina van deze nota van zienswijzen is aangegeven, is het oude recht van toepassing op deze aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag dateert namelijk van 28 november 2023. De Omgevingswet is op deze aanvraag dus niet van toepassing, maar de Wabo. Onder de Wabo is er geen participatieverplichting.*



*Los van de vraag of participatie verplicht was en de discussie over de wettelijke eisen als het gaat om participatie en de verschillen tussen de huidige Omgevingswet en de 'oude' Wabo, heeft er bij de behandeling van deze aanvraag naar ons oordeel wel voldoende participatie plaatsgevonden. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om te reageren op de aanvraag nadat deze was gepubliceerd. Dit is ook gebeurd. Wij hebben circa 50 zienswijzen ontvangen. Bovendien heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden op 12 maart 2025 waar de indieners van de zienswijzen en de aanvrager een toelichting konden geven op de zienswijzen, respectievelijk de aanvraag.*

22. Door een aantal indieners van zienswijze is aangevoerd dat er sprake zal zijn van een vermindering van de waarde van de woning als gevolg van de bouw van de loods. Oftewel, er is sprake van planschade als er een vergunning wordt verleend voor de bouw van de loods naar het oordeel van een aantal omwonenden.

*Ad. 22.*

*Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (verder: 'Wro') kan planschade (sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heet dit nadeelcompensatie) vergoed worden. Het staat eenieder vrij om gestelde planschade te vorderen. Bij planschade moet er sprake zijn van schade die redelijkerwijs niet voor eigen rekening komt. In artikel 6.1, tweede lid, van de Wro staat een limitatieve opsomming van omstandigheden waarin planschade gevorderd kan worden. In het geval er een omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een bouwwerk dat voldoet aan de regels van het bestemmingsplan, is op grond van artikel 6.1, tweede lid, onder a, van de Wro voor een tegemoetkoming geen ruimte. Daarvan is in dit geval sprake naar ons oordeel.*

*Zoals aangegeven staat het een ieder echter vrij om een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen. Dat kan via de website: [Nadeelcompensatie | Gemeente Zwolle](#).*

23. Door enkele indieners van zienswijzen is aangevoerd dat verwacht wordt dat het gebruik van de loods zal leiden tot geluidsoverlast.

*Ad. 23.*

*Allereerst is van belang op te merken dat de loods binnen een agrarisch bouwvlak ligt. Het is op basis van het bestemmingsplan toegestaan ter plaatse een agrarisch bedrijf uit te oefenen. Het is inherent aan het uitoefenen van een bedrijf dat geluid wordt geproduceerd, bijvoorbeeld als gevolg van verkeersbewegingen of geluid van installaties. Uit deze aanvraag voor het bouwen van een loods blijkt, dat de loods zal worden gebruikt voor de opslag van materieel en voor de opslag van hooi en stro. Bij de uitoefening van het agrarisch bedrijf moet worden voldaan aan de algemene regels die gelden ten aanzien van geluid.*

*Er is voor ons geen enkele aanleiding te verwachten dat er overlast zal ontstaan door dit gebruik. Dit is overigens ook niet nader onderbouwd door de indieners van de zienswijzen.*

*Verder merken wij op dat uit de rechtspraak volgt dat de verwachting dat er overlast zal ontstaan wordt gekwalificeerd als een 'onzekere toekomstige gebeurtenis'. Dit kan geen*



*aanleiding zijn om een vergunning te weigeren. Verwezen wordt bijvoorbeeld naar de uitspraak van de Afdeling van 24 december 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:5429), rechtsoverweging 4.3 waarin onder meer het volgende is opgenomen:*

*“Wat betreft de stelling van [appellante] dat niet uitgesloten is dat de geluidbelasting van de drycoolers in de toekomst zal toenemen door ouderdom of onvoldoende onderhoud, betreft dit een onzekere toekomstige gebeurtenis, waarmee in het onderzoek geen rekening moest worden gehouden.”*

*Mocht er in de toekomst sprake zijn van (geluids)overlast, dan kan er worden verzocht om handhavend op te treden.*

24. Er worden door verschillende indieners van zienswijzen vragen gesteld en zorgen geuit over de invulling van de loods en over mogelijke wijzigingen van het gebruik in de toekomst. Onder meer is aangevoerd dat:

- a. het de vraag is waar zo'n grote loods voor nodig is;
- b. het de vraag is of het aantal machines wel klopt en of deze in eigendom zijn van aanvrager;
- c. aanvrager nog lang niet klaar is met uitbreiding van zijn bedrijf;
- d. de omvang van de loods doet vermoeden dat het ook voor andere doeleinden zal worden gebruikt;
- e. er mogelijk een veestal van zal worden gemaakt met de nodige stankoverlast;
- f. er angst is voor ander gebruik in de toekomst.

*Ad. 24.*

*Zoals in deze nota eerder is aangegeven, wordt een bouwplan getoetst aan de weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wabo. Als het bouwplan voldoet aan alle regels, dan moeten wij een vergunning verlenen. Dit is slechts anders als wij op basis van de stukken op kunnen maken dat het bouwwerk waarvoor een vergunning is aangevraagd, duidelijk zal worden gebruikt voor een ander doel dan de bestemming toestaat. Verwezen wordt bijvoorbeeld naar een uitspraak van de Afdeling van 6 juni 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:1829):*

*“3.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, onder meer in de uitspraak van 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3538, dient bij toetsing van een bouwplan aan een bestemmingsplan niet slechts te worden gezien of het bouwwerk overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt, maar dient mede te worden beoordeeld of het bouwwerk ook met het oog op zodanig gebruik wordt opgericht. Dit houdt in dat een bouwwerk in strijd met de bestemming moet worden geoordeeld indien redelijkerwijs valt aan te nemen dat het bouwwerk uitsluitend of mede zal worden gebruikt voor andere doeleinden dan die waarin de bestemming voorziet.”*

*De aanvraag voor de bouw van de loods, de toelichting en de bijbehorende stukken, tonen naar ons oordeel voldoende aan dat de loods zal worden gebruikt ten behoeve van het agrarisch bedrijf van 5.1.2e. Er vindt opslag plaats van materieel voor het bewerken en onderhouden van de gronden in de omgeving en er vindt opslag plaats van hooi en stro. In de toelichting op de aanvraag is aangegeven over welk materieel het bedrijf van 5.1.2e beschikt en wat gestald zal worden in de*



*loods. Uit niets is ons gebleken dat de loods voor andere doeleinden zal worden gebruikt dan hetgeen op basis van het bestemmingsplan is toegestaan. Mocht in de toekomst blijken dat de loods wordt gebruikt voor andere activiteiten dan toegestaan op basis van het bestemmingsplan, dan kan er een verzoek om handhaving worden ingediend. De enkele verwachting dat de loods voor andere doeleinden zal worden gebruikt kan geen reden zijn om een omgevingsvergunning te weigeren. Verwezen wordt ook naar hetgeen is overwogen over de verwachting dat het gebruik zal leiden tot geluidsoverlast ('onzekere toekomstige gebeurtenis').*

25. Door een aantal indieners van zienswijzen is een zienswijze ingediend over de melding Activiteitenbesluit. Gevraagd wordt onder meer wat de status van de melding is. Verder wordt aangevoerd dat de melding niet volledig is en dat er volgens de melding sprake zal zijn van het gebruik van een veekar, en daarmee ander gebruik van de loods dan aangegeven is door aanvrager. Gevraagd wordt ook of er wel wordt voldaan aan de milieutechnische eisen, waaronder richtafstanden en dergelijke in verband met geur, geluid en lichthinder.

*Ad. 25.*

*Op grond van artikel 8.41a, eerste lid, van de Wet milieubeheer (zoals in werking ten tijde van de indiening van de aanvraag), dient een aanvrager bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, tevens een melding te doen over het oprichten of veranderen van een inrichting. Het bevoegd gezag besluit een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen niet te behandelen als er geen melding is gedaan, volgens het tweede lid van artikel 8.41a.*

*Wij hebben geconstateerd dat aanvrager op 15 november 2023 een melding Activiteitenbesluit heeft ingediend.*

*Bij de beoordeling van de toelichting bij de melding is door de Omgevingsdienst IJsselland geconstateerd dat deze niet volledig was en dat de toelichting op enkele punten onduidelijk was. De toelichting is aangepast en aangevuld (document Toelichting melding activiteitenbesluit Weeghel, Zalkerveerweg 4, d.d. 11 juli 2025) en door ons ontvangen op 15 juli 2025. Ook is er een nieuwe AERIUS berekening d.d. 22 oktober aangeleverd.*

*De stukken zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst IJsselland en akkoord bevonden. Er is sprake van een (volledige) melding.*

*Wat betreft de vragen over richtafstanden in verband met geur, overwegen wij dat de activiteiten die zijn aangegeven geen activiteiten zijn die geurbelasting met zich meebrengen. Er gelden voor de activiteiten geen richtafstanden. Ditzelfde geldt voor licht. Gelet op het gebruik van de loods is daarnaast een akoestisch onderzoek niet verplicht.*

*Er dient te worden voldaan aan de algemene milieuregels die gelden voor de activiteiten die zijn gemeld. Bij een wijziging van de activiteiten binnen de inrichting zal een nieuwe melding moeten worden gedaan.*

*Dat in de melding Activiteitenbesluit ook melding wordt gemaakt van het gebruik van een veekar, maakt de beoordeling van de aanvraag voor het bouwen van de loods niet anders. Het gebruik van een veekar vindt ook nu al plaats en past bij de activiteiten van het agrarisch bedrijf van 5.1.2e*



26. Enkele indieners van zienswijzen verzoeken om, als er wel een vergunning wordt verleend voor de bouw van de loods, een bomenrij te plaatsen op de grens van de bouwkael om het zicht op de loods enigszins te beperken.

*Ad. 26.*

*Wij hebben de aanvrager in kennis gesteld van het verzoek van de indieners van deze zienswijze. Het is aan de aanvrager of daar uitvoering aan wordt gegeven en geen onderdeel van deze vergunningprocedure. Er is ook geen mogelijkheid om het als voorschrift bij deze vergunning op te nemen, omdat er geen ruimte is voor het stellen van eisen aan de inpassing van het bouwplan, aangezien het bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan. Als een bouwplan in strijd is met een bestemmingsplan is er meer ruimte om dergelijke voorschriften op te nemen. Dat is in dit geval niet aan de orde.*

27. Door een aantal indieners van zienswijzen zijn vragen gesteld over de plannen van aanvrager.

*Ad. 27.*

*De vragen vallen buiten de reikwijdte van deze aanvraag en de beoordeling daarvan. Er zal desondanks toch een korte reactie worden gegeven per vraag:*

- Kan er ook een veehouderij op deze locatie? Dat zou leiden tot een extra belasting van de omgeving.
  - o *Een veehouderij is in theorie mogelijk op deze locatie, aangezien grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Verwezen wordt naar de definitie van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in het bestemmingsplan. Of een veehouderij op deze locatie daadwerkelijk mogelijk is, is de vraag. Er zal dan moeten worden voldaan aan de wet- en regelgeving met betrekking tot milieubelastende activiteiten. Geur en afstanden tot omliggende bebouwing zal daarbij een rol spelen.*
- Zal er sprake zijn van een intensieve veehouderij?
  - o *Een intensieve veehouderij kan niet op deze locatie, omdat een intensief veehouderijbedrijf alleen mogelijk is op locaties die als zodanig zijn aangeduid in het bestemmingsplan. Deze locatie heeft deze aanduiding niet.*
- Hoe worden voertuigen van brandstof voorzien?
  - o *Hoe de voertuigen van brandstof worden voorzien is ons niet bekend. Dat is ook niet van belang voor de beoordeling van de bouw aanvraag.*
- Er is een melding gedaan bij het waterschap voor een sloot die gegraven moet worden voor 11 maart 2025. Hoe verhoudt zich dat tot het bouwen van de loods? Wordt dat samen beoordeeld?
  - o *De vergunning voor het bouwen van de loods staat los van eventuele benodigde toestemmingen of meldingen bij het waterschap. Het waterschap is het bevoegd gezag voor deze onderdelen. Er is geen sprake van 'aanhaken', van andere bevoegde gezagen, zoals beschreven bij de overwegingen over stikstof, natuur en flora en fauna*



*over de verklaring van geen bedenkingen van gedeputeerde staten van de provincie Overijssel.*

- De sloot zou al gegraven zijn volgens aanvrager?
  - o *Er is geen sloot gegraven.*
- Waar komt al het hooi en stro vandaan dat opgeslagen wordt?
  - o *Het hooi en de stro is afkomstig van de omliggende weilanden.*
- Op basis van de gebruikte SBI code wordt er van uitgegaan dat er vee zal worden gehouden en er een stal zal moeten komen. Het vee wordt toch niet heen en weer gesleept?
  - o *De SBI code maakt niet dat er vee gehouden zal worden in de loods. De SBI code beschrijft alleen de activiteiten van het agrarisch bedrijf.*

### **Conclusie**

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het weigeren van de omgevingsvergunning. De bouw van de loods past in het bestemmingsplan en voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Op basis van het bouwbesluit en de bouwverordening zijn er geen gronden om de vergunning te weigeren. Er is geen ruimte voor het betrekken van andere belangen of van andere regels bij de beoordeling van een aanvraag. Er is sprake van een 'gebonden beschikking'. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning voor het bouwplan moeten verlenen.

# 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 | 3, 5, 19, 20 |